

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ
7R SPÓŁKA AKCYJNA
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez
Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLECKI

Autoryzowany Doradca:

Data dokumentu informacyjnego 1 kwietnia 2025 r.



I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez 7R spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie i które zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	7R spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	7R S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków
Tel	+48 22 270 13 93
Adres poczty elektronicznej:	biuro@7rsa.pl
Adres strony internetowej:	https://www.7rsa.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6772320831
REGON:	120812966
Numer KRS:	0000379632
KOD LEI	2594001Y7REP4ZD5GU17

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl



Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy)
Rodzaj	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria A
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR6M plus marża 4,80 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	sześciomiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	4 lutego 2028 r.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	2
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym	3
	Spis treści.....	4
II.	CZYNNIKI RYZYKA	9
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta i jego otoczeniem	9
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych</i>	9
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z wzrostem stóp procentowych</i>	10
2.1.3.	<i>Ryzyko związane z popytem na wynajem powierzchni przemysłowej</i>	10
2.1.4.	<i>Ryzyko kursowe</i>	10
2.1.5.	<i>Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Emitenta od wykonawców robót budowlanych</i>	11
2.1.6.	<i>Ryzyko związane z projektami w przygotowaniu</i>	11
2.1.7.	<i>Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji projektów Grupy</i>	11
2.1.8.	<i>Ryzyko związane ze strukturą finansowania działalności spółek celowych</i>	12
2.1.9.	<i>Ryzyko związane z przejęciem Spółek Projektowych</i>	12
2.1.10.	<i>Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta w spółki celowe – pożyczki wewnątrzgrupowe</i> 13	
2.1.11.	<i>Ryzyko związane z konkurencją w segmentach, w których działa Grupa</i>	13
2.1.12.	<i>Ryzyko związane z dostępnością i ceną nieruchomości gruntowych</i>	14
2.1.13.	<i>Ryzyko związane z międzynarodową ekspansją działalności gospodarczej</i>	14
2.1.14.	<i>Ryzyko związane z konfliktem pomiędzy Rosją a Ukrainą</i>	14
2.1.15.	<i>Ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów inwestycyjnych</i>	14
2.1.16.	<i>Ryzyko związane ze zmianą modelu biznesowego</i>	15
2.1.17.	<i>Ryzyko związane ze strukturą właścicielską Emitenta</i>	15
2.1.18.	<i>Ryzyko związane z planowanym połączeniem Emitenta z Poręczycielem</i>	16
2.1.19.	<i>Ryzyko związane z przejściowym pogorszeniem wyników finansowych Grupy Emitenta</i>	16
2.2.	Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami	16
2.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i>	17
2.2.2.	<i>Ryzyko braku zdolności Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu zabezpieczenia</i> 18	
2.2.3.	<i>Ryzyko stopy procentowej</i>	18
2.2.4.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta</i>	21

2.2.5.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	21
2.2.6.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	21
2.2.7.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	21
2.3.	Czynniki związane z Ofertą Obligacji	22
2.3.1.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	22
2.4.	Inne ryzyka	22
III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ...	23
3.1.	Oświadczenie Emitenta	23
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy	23
IV.	DANE O OBLIGACJACH	24
4.1.	Cele emisji	24
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	24
4.3.	Wielkość emisji	25
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	25
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	25
4.6.	Wykup Obligacji	26
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	26
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	27
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	27
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	28
4.9.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	29
4.10.	Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	31
4.11.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	31
4.12.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	32
V.	DANE O EMITENCIE	45

5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teledresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	45
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	45
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent.....	45
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	45
5.6.	Krótki opis historii Emitenta	46
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	47
5.8.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	48
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	48
5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji.....	48
5.11.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	48
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta	48
5.12.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.....	50
5.12.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.....	50
5.12.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi	

akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	50
5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	51
5.13.1. Strategia Grupy	52
5.13.2. Projekty ukończone	52
5.13.3. Harmonogram planowanych projektów	53
5.13.4. Projekty realizowane w formule DMA	53
5.13.5. Projekty zrealizowane w latach 2021-2024	54
5.13.6. Wybrane transakcje na rynku inwestycyjnym	55
5.13.7. Grupa 7R na rynku najmu.....	56
5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym	57
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....	57
5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	57
5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań.....	57
5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	57
5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym.....	58
5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	58

5.21.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego	59
5.22.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	59
5.23.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem współników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy	70
VI.	INFORMACJE DODATKOWE	72
7.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego	73
7.1.1.	Emitent	73
7.1.2.	Poręczyciel	85
7.2.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym	88
7.3.	Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta	96
7.4.	Warunki Emisji Obligacji	129
7.5.	Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń	156
7.6.	Umowa Poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	173
7.7.	Definicje i objaśnienia skrótów	200
7.8.	Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniami z działalności Zarządu ...	203

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta i jego otoczeniem

2.1.1. *Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych*

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa Emitenta może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju.

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.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiągniętych przez

te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Ponadto, zwiększenie wartości łącznego zadłużenia Emitenta i podmiotów z Grupy z tytułu obligacji i kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Emitenta oraz spółek z Grupy, i tym samym na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.2. Ryzyko związane z wzrostem stóp procentowych

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

Wyższe stopy procentowe mogą skutkować znaczącym spadkiem rentowności projektów, a tym samym negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe osiągane przez Grupę, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zobowiązań Poręczyciela z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.3. Ryzyko związane z popytem na wynajem powierzchni przemysłowej

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.4. Ryzyko kursowe

Na wyniki finansowe i działalność operacyjną Grupy wpływ mogą mieć wahania kursów walut EUR/PLN.

Nadmierne osłabienie kursu PLN, w szczególności w stosunku do EUR, może wpłynąć na ceny materiałów niezbędnych do realizacji przedsięwzięć, a także na koszty transportu importowanych materiałów, jak również na ceny robocizny. W celu ograniczenia powyższego ryzyka Grupa realizuje swoje inwestycje w oparciu o kontrakty z Generalnymi Wykonawcami i sztywne ceny realizacji, przy czym ceny realizacji w kontraktach z Generalnymi Wykonawcami w dominującej licznie przypadków wyrażone są w EUR. Emitent nie może przy tym

zapewnić, że całość wzrostu kosztów wynikających z wahań kursów zostanie przeniesiona na klientów końcowych, poprzez podniesienie cen sprzedawanych inwestycji.

Czynsze z tytułu wynajmu powierzchni logistycznej w projektach Grupy wyrażone są w EUR, a tym samym spadek kursu EUR/PLN powoduje spadek dochodu z najmu raportowanego w PLN. Ponadto strategia Grupy zakłada sprzedaż zrealizowanych projektów logistycznych, a cena sprzedaży wyrażona jest w EUR. Osłabienie EUR względem PLN wpływa na obniżenie ceny sprzedaży wyrażonej w PLN.

Biorąc pod uwagę powyższe zależności istnieje ryzyko, że prowadzona obecnie lub przyszła polityka zarządzania ryzykiem kursowym nie zminimalizuje w dostatecznym stopniu negatywnego wpływu wahań kursów walut na wyniki finansowe Grupy, co może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań z Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania jego zobowiązań z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.5. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Emitenta od wykonawców robót budowlanych

Grupa 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. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy, co może w sposób negatywny wpływać na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zobowiązań Poręczyciela z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.6. Ryzyko związane z projektami w przygotowaniu

Ryzyko związane z projektami w przygotowaniu obejmuje potencjalne trudności i zagrożenia związane z różnymi fazami projektów deweloperskich. Powyższe może obejmować opóźnienia w uzyskaniu niezbędnych zezwoleń, zmiany w regulacjach branżowych, opóźnienia w realizacji prac budowlanych, trudności w pozyskaniu finansowania czy też możliwe zmiany na rynku, co może wpływać na rentowność projektów. Opóźnienia i trudności w realizacji przedsięwzięć mogą istotnie wpłynąć na płynność Grupy i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania jego zobowiązań z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.7. Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji projektów Grupy

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, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań z Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania jego zobowiązań z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.8. Ryzyko związane ze strukturą finansowania działalności spółek celowych

Grupa realizuje projekty za pośrednictwem spółek celowych. Strategia Grupy zakłada, że finansowanie ich działalności będzie przebiegać na zasadzie m.in. *project finance*. Metoda ta polega na tworzeniu tzw. spółek specjalnego przeznaczenia, powołanych w celu realizacji konkretnego przedsięwzięcia („Spółki Projektowe”). Struktura finansowania w ramach *project finance* charakteryzuje się ograniczonym regresem w stosunku do współników Spółki Projektowej, natomiast spłata kapitału dłużnego i zwrot kapitałów własnych użytych do finansowania projektu następuje z dochodów wygenerowanych przez ten projekt. Finansujący przedsięwzięcie opiera spłatę kredytu na przepływach pieniężnych wygenerowanych przez dane przedsięwzięcie, natomiast, jako zabezpieczenie spłaty kredytu traktuje się majątek tego przedsięwzięcia oraz udziały w Spółce Projektowej. Jeżeli spółka celowa nie zrealizuje danego przedsięwzięcia w terminie lub projekt nie będzie generował przewidywanych przepływów, istnieje ryzyko naruszenia umów kredytowych lub mogą wystąpić opóźnienia w spłacie rat kredytowych lub, w skrajnym przypadku, brak spłaty. Ewentualne naruszenia warunków długu bankowego lub brak jego spłaty w uzgodnionych w dokumentacji kredytowej terminach może m.in. wpłynąć na rozpoczęcie procesu egzekucji zabezpieczeń przez banki bezpośrednio z aktywów danej Spółki Projektowej lub z udziałów w takiej Spółce Projektowej stanowiących przedmiot zabezpieczenia. Takie sytuacje mogą z kolei doprowadzić do istotnych opóźnień w spłacie pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym przez Grupę, w szczególności przez Emitenta lub Poręczyciela, jak również negatywnie wpłynąć na realizację nowych projektów i dalszy rozwój Grupy oraz zdolność Emitenta do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania zobowiązań Poręczyciela z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.9. Ryzyko związane z przejęciem Spółek Projektowych

W związku ze strukturą finansowania Spółek Projektowych, ich aktywa oraz wierzytelności z umów rachunku bankowego, jak również udziały posiadane przez Poręczyciela w Spółkach Projektowych są obciążone zastawami na rzecz banków finansujących. W przypadku naruszenia warunków finansowania, w tym zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, banki finansujące mogą prowadzić egzekucję z aktywów Spółek Projektowych i zastawionych udziałów, doprowadzając do ich zajęcia, sprzedaży w toku postępowania egzekucyjnego lub przejęcia w celu zaspokojenia należności banków kredytujących te Spółki Projektowe. Dla istotnych projektów

naruszenie warunków finansowania może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji. Ponadto, nie można wykluczyć, że w przypadku nieuregulowania zobowiązań, banki będące wierzycielami skorzystają z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółki Projektowej, czy też przejęcie kontroli nad taką spółką. W wyniku powyższych działań Grupa może utracić posiadane aktywa, co może bezpośrednio wpływać na zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania zobowiązań Poręczyciela z tytułu udzielonego poręczenia. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.10. Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta w spółki celowe – pożyczki wewnątrzgrupowe

Projekty inwestycyjne Grupy są realizowane za pośrednictwem Spółek Projektowych. Grupa finansuje projekty m.in. poprzez udzielanie pożyczek Spółkom Projektowym realizującym daną inwestycję. Spłata pożyczek uzależniona jest od kondycji finansowej poszczególnych Spółek Projektowych, która determinowana jest w szczególności rzeczywistą realizacją zakładanego harmonogramu konkretnych przedsięwzięć. Opóźnienia poszczególnych projektów mogą wpływać na opóźnienia lub skrajnie brak możliwości spłaty udzielonych pożyczek, co może istotnie wpłynąć na pogorszenie płynności finansowej Grupy ze względu na brak możliwości odzyskania zainwestowanych środków. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania jego zobowiązań z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.11. Ryzyko związane z konkurencją w segmentach, w których działa Grupa

Grupa prowadzi swoją działalność w segmencie realizacji przedsięwzięć magazynowych. Działalność ta jest eksponowana 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. Nowi konkurenci mogą wprowadzić innowacyjne rozwiązania, agresywną politykę cenową lub inne strategie prowadzące do stworzenia przewagi konkurencyjnej.

Silna konkurencja może prowadzić do obniżania cen najmu lub sprzedaży powierzchni magazynowej po niższej cenie, co może wpłynąć na rentowność projektów. Silna konkurencja oraz zwiększona podaż na rynku nieruchomości komercyjnych może również prowadzić do wydłużenia procesu zbycia aktywów, co może negatywnie wpływać na płynność Emitenta.

Oba powyższe czynniki mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań z Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania jego zobowiązań z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.12. Ryzyko związane z dostępnością i ceną nieruchomości gruntowych

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, co może w sposób negatywny wpływać na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zobowiązań Poręczyciela z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.13. Ryzyko związane z międzynarodową ekspansją działalności gospodarczej

Grupa, która dotychczas koncentrowała swoją działalność na rynku polskim, rozpoczęła realizację strategii ekspansji na rynek czeski. Strategia ta zakłada rozpoczęcie realizacji dwóch pierwszych projektów zagranicznych w 2025 roku.

Działanie to związane jest z ekspozycją na ryzyko rynkowe zależne od każdego rynku, jego zmienności, otoczenia prawnego oraz popytu i podaży na tym rynku. Ekspansja międzynarodowa wprowadza również dodatkowe ryzyko operacyjne związane z zarządzaniem projektami na odległość, koordynacją działań na wielu rynkach, a także różnicami w standardach budowlanych, infrastrukturalnych czy też administracyjnych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.14. Ryzyko związane z konfliktem pomiędzy Rosją a Ukrainą

W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła inwazję militarną w Ukrainie. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego 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.

W rezultacie, konflikt może wywrzeć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy, które na ten moment jest trudny do przewidzenia. Pogarszająca się sytuacja makroekonomiczna związana z konfliktem może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne spółek z Grupy, i tym samym na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.15. Ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów inwestycyjnych

Zgodnie z wewnętrzną polityką Grupy Emitent co 6 miesięcy zleca sporządzenie wycen projektów inwestycyjnych renomowanym podmiotom, a wyceny sporządzane są przy zastosowaniu adekwatnych metod wyceny. Powyższe minimalizuje ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów inwestycyjnych, ale nie wyklucza go całkowicie. Emitent nie może wobec tego zapewnić, że wszystkie wyceny projektów inwestycyjnych wolne są od jakichkolwiek błędów, w tym błędów polegających na nieprawidłowej wycenie projektów, które mogą następnie przekładać się na nieprawidłowości w dokonaniu wyceny Spółek Projektowych, których udziałowcem (pośrednio lub bezpośrednio) jest Poręczyciel. Ponadto nieprawidłowa wycena projektów inwestycyjnych może wpływać także na prawidłowość oceny rentowności projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Grupę oraz wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji przekładać się na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań z Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania jego zobowiązań z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.16. Ryzyko związane ze zmianą modelu biznesowego

Jednym z filarów 5-letniej strategii Grupy jest zbudowanie portfela inwestycyjnego aktywów, który ma zwiększyć wartość firmy. Jest to nowy model działalności dla Grupy, która dotychczas realizowała wszystkie projekty mając na celu ich szybkie uplasowanie na rynku inwestycyjnym.

Nowy model biznesowy wiąże się z ryzykiem operacyjnym związanym z aktywnym zarządzaniem projektami zatrzymanymi w Grupie oraz ryzykiem zmiany ich wartości w czasie. Ryzyka te mogą negatywnie wpłynąć na rentowność działalności i finalnie mieć wpływ na możliwość wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.17. Ryzyko związane ze strukturą właścicielską Emitenta

Akcje w kapitale zakładowym Emitenta posiada więcej niż jeden podmiot, przy czym jeden z akcjonariuszy posiada więcej niż 50% akcji w kapitale zakładowym Emitenta. Struktura właścicielska może potencjalnie skutkować wystąpieniem konfliktów właścicielskich, które mogą w sposób negatywny wpłynąć na efektywność prowadzenia działalności przez Emitenta oraz jego stabilność i rentowność. Brak możliwości skutecznego i efektywnego prowadzenia działalności przez Emitenta może mieć istotny negatywny wpływ na możliwość realizacji projektów inwestycyjnych przez Spółki Projektowe, a tym samym na wyniki osiągane nie tylko przez te spółki, ale także Emitenta i Poręczyciela. Powyższe, może z kolei w sposób negatywny wpływać na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Poręczyciela do wykonywania zobowiązań z tytułu udzielonego poręczenia.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.18. Ryzyko związane z planowanym połączeniem Emitenta z Poręczycielem

Emitent planuje przeprowadzenie połączenia z Poręczycielem, co powinno doprowadzić do uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy Emitenta. Rozpoczęcie procesu zmierzającego do połączenia Emitenta i Poręczyciela planowane jest na drugi lub trzeci kwartał 2025 roku, przy czym zależne jest ono od czynników zewnętrznych od Emitenta (m.in. od uzyskania zgód banków finansujących Grupę Emitenta), a więc na dzień sporządzenia niniejszej informacji ostateczna decyzja o rozpoczęciu procesu zmierzającego do połączenia Emitenta i Poręczyciela nie została jeszcze podjęta. Należy podkreślić, że Poręczyciel jest aktualnie podmiotem w 100% zależnym Emitenta, a sprawozdania finansowe Grupy Emitenta konsolidują wyniki finansowe Poręczyciela. W związku z tym wpływ połączenia na sytuację finansową Emitenta jest ograniczony, a ryzyko z tym związane należy ocenić jako niskie.

Poręczenie udzielone przez Poręczyciela ma na celu przybliżenie aktywów Poręczyciela do Obligatariuszy, zwiększając bezpieczeństwo struktury transakcji. W wyniku połączenia Poręczenie wygaśnie, jednak nie wpłynie to istotnie na sytuację finansową Emitenta ani na zdolność do obsługi zadłużenia. Emitent zobowiązał się do wystawienia weksla in blanco jako nowego zabezpieczenia wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, co zapewni ciągłość ochrony interesów Obligatariuszy.

Dodatkowo, połączenie nie powoduje istotnych zmian w zadłużeniu Emitenta, gdyż dane Poręczyciela był już uwzględnione w skonsolidowanych wynikach finansowych Grupy. Emitent nie przewiduje konieczności istotnej restrukturyzacji ani renegocjacji warunków finansowania, a proces integracji działalności obu podmiotów będzie przebiegał płynnie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, gdyż wpływ połączenia na sytuację finansową i operacyjną Emitenta jest ograniczony. Prawdopodobieństwo realizacji tego ryzyka jest również oceniane jako niskie, biorąc pod uwagę dotychczasową strukturę organizacyjną oraz wdrożone mechanizmy zabezpieczające.

2.1.19. Ryzyko związane z przejściowym pogorszeniem wyników finansowych Grupy Emitenta

W I półroczu 2024 roku Grupa Emitenta odnotowała spadek przychodów oraz wyniku finansowego względem analogicznego okresu roku 2023. Główne przyczyny to zbycie udziałów w 7R Solution sp. z o.o. (podmiocie generującym ponad 42 mln zł przychodów w I półroczu 2023 roku) oraz ograniczona liczba projektów realizowanych w formule DMA na rzecz inwestorów zewnętrznych oraz przy współpracy z JV-partnerami.

Należy mieć na uwadze, że w przypadku działalności o charakterze projektowym, jak ma to miejsce w przypadku deweloperów, wynik finansowy może charakteryzować się wysoką zmiennością, w zależności od skali realizowanych budów. Przygotowaniom do realizacji projektów deweloperskich często towarzyszy opóźnienie w procesach administracyjnych, co ma wpływ na kształtowanie skali działalności. W przypadku, gdy skala ta nie jest odpowiednio duża lub gdy realizacja projektów logistycznych jest na wczesnym etapie, koszty stałe związane z prowadzeniem działalności, w tym koszty centrali oraz koszty finansowe, mogą nie zostać pokryte wynikiem generowanym na realizowanych projektach.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, z uwagi na ograniczony wpływ na stabilność finansową Grupy. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami

2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Emitenta lub Poręczyciela, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.2. Ryzyko braku zdolności Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu zabezpieczenia

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązuje się do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczyciela musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z zabezpieczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Jednocześnie odpowiedzialność Poręczyciela z Poręczenia będzie ograniczona kwotowo - do 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekracza będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości.

Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Poręczyciela zdolności do terminowego wywiązywania się z Poręczenia. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.3. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie stopy bazowej Obligacji może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wartości wskaźnika WIBOR lub zmiana wskaźnika WIBOR na jego zamiennik określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje

reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF -. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu. Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Jeżeli do Dnia wykupu Obligacji dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości w formie zawiadomienia skierowanego do Obligatariuszy poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona z uwagi na wstąpienie Ogłoszenia Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany w Warunkach Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego

wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.2.4. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.2.5. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.7. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Czynniki związane z Ofertą Obligacji

2.3.1. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, obrót obligacjami wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji będzie ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.4. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymienienie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Oferującego. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta

Michał Piotr
BiałasElektronicznie podpisany
przez Michał Piotr Białas
Data: 2025.04.01 16:00:04
+02'00'Christopher Wolfgang
Morley ZeunerElektronicznie podpisany przez
Christopher Wolfgang Morley
Zeuner
Data: 2025.04.01 16:00:32 +02'00'

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny dla obligacji serii A emitowanych przez 7R S.A. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin
JankowskiElektronicznie podpisany
przez Piotr Marcin
Jankowski
Data: 2025.04.01
12:03:44 +02'00'Radosław
KrzyżakElektronicznie podpisany
przez Radosław Krzyżak
Data: 2025.04.01
12:05:30 +02'00'

IV. DANE O OBLIGACJACH**4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów zgodnie z Green Bond Framework, w szczególności poprzez udzielenie pożyczek lub innej formy finansowania podmiotom z Grupy Emitenta, Wspólnym Przedsięwzięciom lub Spółkom DMA, co stanowi cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

Wpływy netto z emisji Obligacji zostaną wpłacone na odrębne subrachunki Emitenta wydzielone na potrzeby realizacji celu Emisji, zaś wpływy netto z emisji Obligacji zostaną oznaczone, a ich alokacja będzie monitorowana w wewnętrznych systemach księgowych Emitenta.

Emitent będzie udostępniać poprzez publikację na Stronie Internetowej sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji oraz sprawozdanie wpływu na zasadach opisanych w Green Bond Framework. Pierwsze sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji oraz sprawozdanie wpływu zostaną opublikowane w ciągu 12 miesięcy od Dnia Emisji Obligacji, a następnie aktualizowane co roku aż do pełnej alokacji wpływów netto z emisji Obligacji na Zielone Projekty. Sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji powinno zawierać co najmniej: (i) opis portfela Zielonych Projektów, zawierający m.in. następujące informacje: (A) listę finansowanych lub refinansowanych Zielonych Projektów, (B) rozmieszczenie geograficzne Zielonych Projektów (zlokalizowanych w Polsce), (C) udział w jakim Zielone Projekty są finansowane lub refinansowane środkami pozyskanymi z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących Zielone Projekty; (ii) całkowitą kwotę wyemitowanych i pozostających do spłaty zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty; (iii) saldo środków pozyskanych z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty, które nie zostały jeszcze spożytkowane na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów (w tym zainwestowanych w środki pieniężne, ich ekwiwalenty lub inne krótkoterminowe i płynne instrumenty). Sprawozdanie wpływu zostanie sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi w dokumencie Zharmonizowane Zasady Raportowania Wpływu (ang. Harmonized Framework for Impact Reporting) opublikowanym przez ICMA. Informacje o istotnych zdarzeniach, takich jak zmiana Green Bond Framework lub zmiana listy finansowanych lub refinansowanych z wpływów netto z Obligacji Zielonych Projektów, zostaną udostępnione przez Emitenta poprzez publikację na Stronie Internetowej zgodnie z zasadami określonymi w Green Bond Framework

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej <https://www.7rsa.pl/>

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, docelowo zabezpieczone, emitowane w serii A, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie programu emisji obligacji.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii A.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii A Emitent wyemitował 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 13 stycznia 2025 roku do 27 stycznia 2025 roku
Data przydziału Obligacji	4 lutego 2025 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 150 000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	22,72%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	150.000
Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	175
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	171
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 667 Obligacji na rzecz 4 podmiotów powiązanych z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy

łącznie określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty Emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta Koszty Emisji Obligacji ujmowane są w części działalności finansowej Emitenta zgodnie z zasadami wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Koszty te rozłożone są w czasie i księgowane są proporcjonalnie do wysokości kapitału Obligacji. Amortyzacja Obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału.
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	556
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	149

Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **4 lutego 2028 roku**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. **Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt. 8.8. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża wynosi **4,80%** (cztery procent 80 /100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 8.8. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	4 sierpnia 2025	2025-07-30
2.	4 sierpnia 2025	4 lutego 2026	2026-01-30
3.	4 lutego 2026	4 sierpnia 2026	2026-07-25
4.	4 sierpnia 2026	4 lutego 2027	2027-02-01
5.	4 lutego 2027	4 sierpnia 2027	2027-07-30
6.	4 sierpnia 2027	4 lutego 2028	2028-02-01

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Poręczenie

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone („**Poręczenie**”), przy czym:

- a) Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie w dniu 29 stycznia 2025 r. umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczeń;
- b) Poręczenie zostało udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej Obligacji;
- c) Poręczenie zostało udzielone do najwcześniejszej z dat: do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji albo do dnia 1 marca 2029 roku albo do dnia Połączenia (definicja Połączenia znajduje się w pkt. 7.7. Dokumentu Informacyjnego).
- d) Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem zostało złożone w dniu 30 stycznia 2025 r. przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego (Rep. A nr 291/2025), do kwoty równej kwocie Poręczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 grudnia 2031 r.
- e) Zgodnie z Umową Poręczenia, w przypadku niewykonania przez Emitenta jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego wynikającego z Obligacji lub Zwrotu Kosztów (w rozumieniu Poręczenia), mimo upływu dodatkowego 14 dniowego terminu, Poręczyciel dokona płatności na pierwsze pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w terminie 14 dni od jego otrzymania. Do każdego wezwania do zapłaty zostaną dołączone pisemne oświadczenia Administratora Zabezpieczeń opierające się na informacji z powszechnego rejestru prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dostępny pod adresem <https://rze.info>, że Emitent nie wypłacił (pozostaje w opóźnieniu) Należności Głównej lub Odsetek lub premii.
- f) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- g) Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Poręczenia funkcję administratora Poręczenia stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
 - a. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
 - b. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.

Weksel

W przypadku nastąpienia Połączenia i wygaśnięcia Poręczenia, Emitent wystawi weksel *in blanco* na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji, na rzecz Administratora Zabezpieczeń („**Weksel**”). Na podstawie Umowy



Administrowania, Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach także dla Weksla.

Weksel zostanie wystawiony w terminie 14 (czternaście) dni od zakończenia procesu Połączenia i wygaśnięcia Poręczenia, nie wcześniej niż 29 grudnia 2025 r.

Wzór Weksla oraz wzór porozumienia wekslowego stanowią załączniki do Warunków Emisji.

W terminie, o którym mowa w pkt. 11.3.1. Warunków Emisji Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na zasadach analogicznych do wskazanych w pkt. 11.2.6. Warunków Emisji.

Nazwa (firma) administratora zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 10 stycznia 2025 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z .o.o
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Telefon:	+48 22 420 59 59
e-mail:	warsaw@actlegal-bsww.com
Numer KRS:	0000505020
REGON:	5252584345
NIP:	147161309

4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 września 2024 r. wyniosła 39.067.057,11 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej do której należy Emitent, na dzień 30 września 2024 r. wyniosła 444.425.039,82 zł., w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł.

Emitent niżej wskazuje szacunkową wartość zobowiązań finansowych oraz szacowaną strukturę finansowania Emitenta/Grupy Emitenta rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta/ Grupy Emitenta:

prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych jednostkowych Emitenta na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja:

Nazwa	Wartość (zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	86.000.000,00	4,7%

Pożyczki	0,00	0,0%
Obligacje	200.000.000,00	10,9%
Leasing	0,00	0,0%
Łącznie	286.000.000,00	15.6%

prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych skonsolidowanych Grupy Emitenta na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła emisja:

Nazwa	Wartość (zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	300.860.641,37	16,1%
Pożyczki	2.779.412,50	0,1%
Obligacje	200.000.000,00	10,7%
Leasing	0.00	0,0%
Łącznie	503.640.053,87	26.9%

prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych jednostkowych Emitenta na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od daty emisji:

Nazwa	Wartość (zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	86.000.000,00	4,7%
Pożyczki	0,00	0,0%
Obligacje	200.000.000,00	10,9%
Leasing	0,00	0,0%
Łącznie	286.000.000,00	15.6%

prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych skonsolidowanych Grupy Emitenta na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od daty emisji):

Nazwa	Wartość (zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	300.860.641,37	16,1%
Pożyczki	2.779.412,50	0,1%
Obligacje	200.000.000,00	10,7%
Leasing	0.00	0,0%
Łącznie	503.640.053,87	26.9%

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.7rsa.pl.

Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu innych dłużnych papierów wartościowych.

4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z późniejszymi zmianami („Ustawa o CIT”). Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z obligacji, w tym z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych dla opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, odsetki ujmowane są jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia obligacji jest, co do zasady, ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. W przypadku, gdy cena wyrażona w umowie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów, co do zasady, są rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód zostanie osiągnięty. Podatnik w sposób samodzielny, bez udziału płatnika, rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który to rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów. W przypadku kwalifikacji do odpowiedniego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączą się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT), jednak w przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów, przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać on będzie opodatkowaniu według stawki stosowanej do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady, podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli obligacje znajdują się na Rachunku

Zbiornym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorny, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. W przypadku, gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiornych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiornego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT). W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski – ograniczony obowiązek podatkowy (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT). Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 2) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 3) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 4) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 5) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 6) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 7) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Ww. katalog nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terytorium Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód podlegający opodatkowaniu w Polsce.

Szczegółowe zwolnienia w odniesieniu do obligacji spełniających szczególne warunki

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- 1) o terminie wykupu krótszym niż rok;
- 2) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Polski luba na terytorium państwa będącego stroną zawartej w Polsce umowy unikania podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

chyba, że za moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie to składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. W przypadkach tych płatnicy powinni sami dokonać analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W sytuacji braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce uzyskane przez nich na terytorium Polski odsetki/dyskonto od obligacji opodatkowane są, co do zasady, zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%. Zgodnie z art. 26 ust 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, i 2e Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

W przypadku wpłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt 29 Ustawy o CIT rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części,
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi,
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych, czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności, np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu.

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza łącznie 2.000.000 zł w roku podatkowym wypłacającego na rzecz tego samego podatnika, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku”). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT. Zasada ta nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. do polskich rezydentów podatkowych.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn $\frac{1}{12}$ kwoty 2.000.000 zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- 1) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty, przy czym wykonanie tego

obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem.

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Ograniczenie, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

- 1) niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- 3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;

- 4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji. Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie sześciu miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego. Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o CIT wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o CIT, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o CIT.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych („**Ustawa o PIT**”). Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów, tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy. Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) pracy wykonywanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;

- 2) działalności wykonywanej osobiście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 3) działalności gospodarczej prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 4) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 5) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 6) umorzenia, odkupienia, wykupienia i unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych utworzonych na podstawie przepisów obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej oraz odpłatnego zbycia tych tytułów uczestnictwa;
- 7) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 8) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 9) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 10) niezrealizowanych zysków, o których mowa w art. 30da Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą być uznane za osiągnięte na terenie Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód w Polsce.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e Ustawy o PIT. Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PIT. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych wg skali progresywnej.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PIT. Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 tego artykułu pełnią zasadniczo osoby

fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PIT obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, Ustawy o PIT podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 lit a) Ustawy o PIT, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14 Ustawy o PIT.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Szczególne zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

W Ustawie o PIT w art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26, znajdują się analogiczne przepisy jak te wskazane powyżej w opisie Ustawy o CIT, i z uwagi na to nie będą one w tym miejscu powielane. We wszystkich przypadkach płatnicy powinni dokonać własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru podatku.

Brak spełnienia warunków zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku osób fizycznych zastosowanie ma art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-17 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21 Ustawy o PIT. Zgodnie zaś z treścią art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z treścią art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 Ustawy o PIT, a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi

rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorowego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Danina solidarnościowa

Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia tej daniny stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b, w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, po ich pomniejszeniu o: (i) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o PIT; (ii) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o PIT; - odliczone od tych dochodów. Osoby fizyczne są zobowiązane składać urzędом skarbowym deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, wg udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („Ustawa o PSD”), podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PSD podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Przepisy Ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności

od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Do każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a Ustawy o PSD małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PIT, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych. Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 1 Ustawy o PSD, nabycie praw majątkowych, w tym papierów wartościowych, podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W celu uzyskania szczegółowych informacji podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („Ustawa o PCC”) opodatkowaniu podatkiem o czynności cywilnoprawnej podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- 1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; oraz
- 2) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. dokonania transakcji. Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. W przypadku zawierania umowy w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit. a-d Ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa płatnik podatku, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub też jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

V. DANE O EMITENCIE

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	7R spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	7R S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Kraków
Adres:	ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków
Tel	+48 22 270 13 93
Adres poczty elektronicznej:	biuro@7rsa.pl
Adres strony internetowej:	https://www.7rsa.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	6772320831
REGON:	120812966
Numer KRS:	0000379632
KOD LEI	2594001Y7REP4ZD5GU17

- 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

- 5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

- 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

W dniu 1 marca 2011 roku spółka 7R S.A. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379632.

- 5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

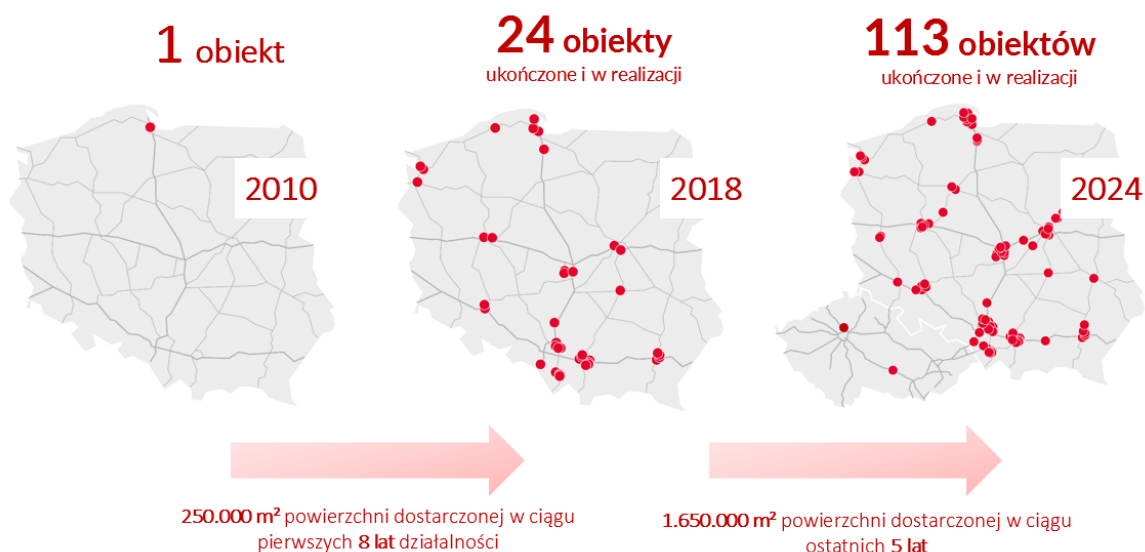
5.6. Krótki opis historii Emitenta

Spółka 7R S.A. (Emitent) jest spółką holdingową, organizującą oraz nadzorującą procesy inwestycyjno – budowlane, w ramach swojej grupy kapitałowej. Jako deweloper powierzchni magazynowych, w sektorze nieruchomości komercyjnych działa od 2009 roku i dziś jest jednym z liderów w branży.

2009	Początek działalności firmy i rozpoczęcie realizacji inwestycji 7R Park Gdańsk
2010	Oddanie do użytkowania pierwszego magazynu w ramach 7R Park Gdańsk
2012	Wybudowanie Centrum Biurowo-Serwisowego dla MAN w Małopolu
2013	Wybudowanie Centrum Biurowo-Serwisowego dla MAN w Modlnicy
2014	Ukończenie projektu Build-To-Suit dla BBK (Home&You) w 7R Park Gdańsk Oddanie obiektu typu Small Business Unit w Sosnowcu
2015	Oddanie do użytkowania pierwszego magazynu w ramach 7R Park Kraków Nawiązanie współpracy z funduszem inwestycyjnym Hillwood Investment Properties
2016	Centrum Logistyczne Gdańsk-Kowale IV zostało uhonorowane nagrodą Prime Property Prize 2026 w kategorii Inwestycja Roku na Rynku Powierzchni Logistyczno-Magazynowej
2017	7R Logistics zmienia się w 7R
2018	Wprowadzenie innowacyjnego nowego formatu produktowego 7R City Flex Last Mile Logistics
2019	Oddanie do użytkowania pierwszego magazynu 7R City Flex Last Mile Logistics 7R dwukrotnie na podium podczas Gali Eurobuild Awards 2019 w kategoriach: „Warehouse Developer of the Year, CEE” oraz „New Warehouse of the Year, Poland”
2020	7R z nagrodą Prime Property Prize 2020 w kategorii „zielony budynek roku” za realizację Centrum Badawczo-Rozwojowego BWI Group w Balicach
2021	Oddanie do użytku rekordowych 400 tys. m2 powierzchni z certyfikacją BREEAM Sprzedaż 17 nieruchomości 7R do funduszy inwestycyjnych i firm z branży Real Estate za niemal 400 mln EUR Wynajęcie kolejnych 500 tys. m2 powierzchni magazynowej i produkcyjnej

	48 nieruchomości z łączną powierzchnią ponad 1 mln m ² w zarządzaniu zespołu Property Management 7R
2022	Przygotowanie i publikacja pierwszego raportu ESG, zawierającego cele zrównoważonego rozwoju 7R
2023	7R zawiera strategiczne partnerstwo z Nrep. Nrep nabywa większościowy pakiet udziałów w 7R. Podwyższenie kapitału zakładowego pozwoli firmom na dynamiczny rozwój w Polsce i dalszą realizację projektów w duchu ESG.
2024	Wprowadzanie nowej linii produktowej 7R Green Saver, którą wyróżnia operacyjna niskoemisyjność i oszczędności na kosztach eksploatacyjnych Michał Białas i Chris Zeuner zostali powołani na stanowisko prezesa zarządu Grupy 7R i będą pełnić równorzędną funkcję CEO

Poniżej przedstawiono rozwój firmy w zakresie zrealizowanych obiektów od początku działalności:



Źródło: Emitent

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 98 094 624,00 PLN i dzieli się na 98.094.624 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Kapitał zapasowy Emitenta tworzy się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- 5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, a aktywa obrotowe Grupy Emitenta wystarczają na pokrycie bieżących potrzeb Grupy Emitenta w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

- 5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

- 5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

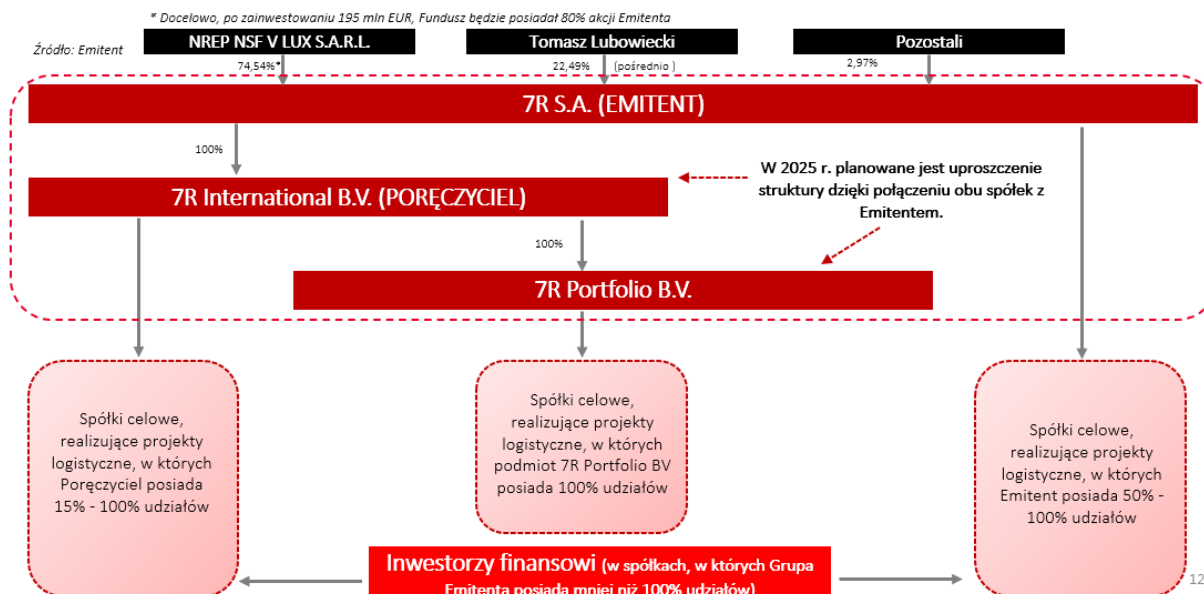
Emitent nie przeprowadził i nie zamierza przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

- 5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

- 5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta**

Emitent realizuje swoje inwestycje w ramach Grupy Kapitałowej. Struktura Grupy 7R S.A. została przedstawiona na diagramie poniżej:



Źródło: Emitent

Emitent planuje połączenie z 7R International B.V. (Poręczycielem) w II–III kwartale 2025 r., co uprości strukturę Grupy. Ponieważ Poręczyciel jest podmiotem w 100% zależnym, a jego dane są już konsolidowane, wpływ połączenia na sytuację finansową Emitenta będzie ograniczony.

W wyniku połączenia wygaśnie poręczenie na rzecz Obligatariuszy, jednak Emitent zapewni nowe zabezpieczenie w formie weksla in blanco z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji. Operacja nie spowoduje istotnych zmian w zadłużeniu ani konieczności restrukturyzacji finansowania, a proces integracji powinien przebiegać płynnie.

Większościowy akcjonariusz Grupy

W sierpniu 2023 roku Nrep (poprzez fundusz Nordic Strategies Fund V) został większościowym akcjonariuszem Emitenta, a 7R stało się jednym z najlepiej dokapitalizowanych deweloperów logistycznych w Polsce. Fundusz zdecydował się zainwestować w 7R kwotę 195 mln EUR (w tym 183 mln EUR w formie dokapitalizowania Spółki), dzięki czemu docelowo obejmie 80% akcji.

Była to jedna z największych transakcji M&A w sektorze logistycznym w Europie w 2023 roku. Do końca 2024 r. Fundusz wniósł do Grupy Emitenta 131 mln EUR z łącznej docelowej kwoty dokapitalizowania ustalonej na poziomie 183 mln EUR.

Nrep to wiodący inwestor na rynku nieruchomości w krajach nordyckich, skoncentrowany na ESG. Obecny jest w 8 krajach i zarządza aktywami o wartości 19 miliardów euro o powierzchni 8 mln m². Poza nabyciem akcji 7R z powodzeniem inwestuje w obiekty logistyczne również za pośrednictwem platformy logistycznej Logicens, dzięki czemu jest jedną z największych platform logistycznych w Skandynawii.

Nrep jest uznawany za jednego z liderów zrównoważonego rozwoju – firma zainwestowała w 7R z funduszem Nordic Strategies Fund V, który po zebraniu kapitału w wysokości 3,65 mld EUR jest jak dotąd jednym z liderów wśród europejskich funduszy nieruchomościowych typu value-added.

Wcześniej, w 2021 r., jeden z funduszy zarządzanych przez Nrep nabył 100% akcji w giełdowej spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK S.A.), będącej deweloperem na rynku magazynowym.

Poza nabyciem akcji 7R oraz BIK Nrep jest zaangażowany w Polsce w projekty mieszkaniowe z sektora PRS, nabywając całe projekty od deweloperów już na etapie budowy. Swoją działalność w tym segmencie koncentruje na projektach zlokalizowanych w Warszawie oraz Trójmieście.

5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Michał Białas	Członek Zarządu	brak
Christopher Zeuner	Członek Zarządu	Mniejszościowy akcjonariusz emitenta
Tomasz Mika	Członek Zarządu	brak
Søren Rodian Olsen	Członek Zarządu	brak
Matthias Kettelhoit	Członek Rady Nadzorczej	brak
Petri Valkama	Członek Rady Nadzorczej	brak
Ryszard Gretkowski	Członek Rady Nadzorczej	Mniejszościowy akcjonariusz emitenta
Tomasz Lubowiecki	Członek Rady Nadzorczej	Pośrednio mniejszościowy akcjonariusz emitenta, wykazany jako beneficjent rzeczywisty.
Klaas Reinke	Członek Rady Nadzorczej	brak

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta poza wykazanymi powyżej.

5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta poza wykazanymi w tabeli 5.11.1..

5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

Grupa 7R jest jednym z największych w Polsce deweloperów powierzchni magazynowych, działającym od piętnastu lat w sektorze nieruchomości komercyjnych. Spółka 7R S.A. (Emitent) jest spółką holdingową, organizującą oraz nadzorującą procesy inwestycyjno – budowlane, w ramach swojej grupy kapitałowej.

Grupa kompleksowo zajmuje się całym procesem inwestycyjnym – od analizy atrakcyjności lokalizacji, przez zakup terenu, uzyskiwanie decyzji administracyjnych, nadzór nad realizacją procesu budowlanego oraz leasingu, aż do oddania obiektu do użytkowania, zarządzaniem oraz sprzedażą.

Firma współpracuje z klientami różnorodnych branż, oferując obiekty magazynowe i przemysłowe, w tym projekty typu built-to-suit (BTS). 7R ma portfolio obejmujące duże parki logistyczne oraz miejskie magazyny 7R City Flex.

Proces deweloperski realizowany jest za pośrednictwem spółek celowych tworzonych na potrzeby konkretnych projektów inwestycyjnych. W zależności od zaangażowania kapitałowego można wyróżnić trzy rodzaje realizowanych projektów:

- Projekty, w których Grupa posiada ponad 50% udziałów (konsolidacja metodą pełną);
- Projekty JV, w których Grupa posiada nie więcej niż 50% udziałów (metoda praw własności);
- DMA, w których Grupa nie posiada udziałów, ale świadczy usługi na podstawie umowy Development Management Agreement dla inwestora.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa 7R nie rozpoczyna procesu budowlanego do momentu osiągnięcia co najmniej 30-proc. poziomu komercjalizacji projektu, co oznacza, że nie ma planów realizacji projektów o charakterze spekulacyjnym.

Emitent planuje połączenie z 7R International B.V. (Poręczycielem) w II–III kwartale 2025 r., co uprości strukturę Grupy. Ponieważ Poręczyciel jest podmiotem w 100% zależnym, a jego dane są już konsolidowane, wpływ połączenia na sytuację finansową Emitenta będzie ograniczony.

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 miało 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).

5.13.1. Strategia Grupy

Zgodnie z nową strategią, Emitent planuje do 2028 r. zbudować na własnym bilansie portfel nieruchomości magazynowych i logistycznych o skali 800 tys. m² GLA. Wszystkie projekty budowane na bilans Grupy będą zlokalizowane na największych i najbardziej płynnych rynkach w Polsce tzn. w szczególności Warszawa, Śląsk, Dolny Śląsk, Trójmiasto, Kraków, Łódź). Grupa nie zakłada realizacji projektów o charakterze spekulacyjnym, w których rozpoczęcie budowy następuje przed osiągnięciem 30%-40% komercjalizacji.

Celem nowej strategii jest wypracowanie zdywersyfikowanego modelu biznesowego, bliższych relacji z najemcami oraz wzrost wartości bilansu i wartości dla akcjonariuszy. Poza w pełni własnymi projektami Grupa będzie realizowała projekty w ramach umów JV lub DMA, dla których strategia grupy zakłada sprzedaż po zakończeniu budowy i komercjalizacji obiektu. Jednocześnie Grupa zakłada spadek udziału projektów realizowanych w formule DMA.

Pierwszym krokiem do realizacji przyjętej strategii była sprzedaż w grudniu 2024 r. portfela 6 projektów za prawie 190 mln EUR, zrealizowanych w trakcie poprzedniej fazy inwestycyjnej (2022 – 2024).

Strategia Grupy 7R opiera się o następujące założenia wynikające z bieżącej sytuacji na rynku nieruchomości logistycznych:

1. rosnący popyt brutto na rynku najmu - wg danych agencji JLL wolumen z umów podpisanych w pierwszym półroczu 2024 r. był o 35% wyższy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku;
2. poprawiająca się płynność na rynku inwestycyjnym i niższe stopy kapitalizacji związane z obniżką stóp w Strefie Euro;
3. ograniczony dostęp do finansowania u części największych konkurentów, którzy nie są tak dobrze dokapitalizowani jak Grupa.

Biorąc pod uwagę te zjawiska, Grupa zamierza obecnie wykorzystać swoje obecne przewagi:

1. doświadczenie oraz rozbudowane możliwości operacyjne w zakresie komercjalizacji, a następnie sprzedaży zrealizowanych projektów, co jest potwierdzone silnym track-recordem z największymi inwestorami instytucjonalnymi;
2. znajomość rynku, zarówno pod kątem potencjalnych najemców, jak i kupujących inwestorów;
3. bardzo dobrze skapitalizowane struktury dzięki pozyskaniu renomowanego inwestora (Nrep) oraz zabezpieczony atrakcyjny bank ziemi.

W efekcie Grupa planuje osiągnąć następujące cele:

1. komercjalizacja na stabilnych czynszach, które wzrosły o ponad 20%-30% w porównaniu do roku 2022 r.
2. realizacja projektów przy stabilnych kosztach budowy;
3. ewentualna sprzedaż portfela w przyszłości na niższych poziomach stóp kapitalizacji.

5.13.2. Projekty ukończone

Poniższa tabela przedstawia podstawowe parametry projektów ukończonych, w których Grupa Emitenta na dzień 30.09.2024 r. posiadała udziały:

Projekty konsolidowane metodą pełną	GLA (m ²)	Rynek	Komercjalizacja 31.12.2024	Udział Grupy
7R City Park Gdańsk Airport I	42 766	Trójmiasto	86%	78%
7R Park Bydgoszcz I (Zachem)	15 941	Kujawy	100%	100%

7R BTS Bielsko-Biała West I	20 247	Śląsk	100%	70%
7R Park Wrocław West II	43 063	Wrocław	100%	100%
7R City Flex Kraków Airport I	27 874	Kraków	88%	100%
7R Park Kielce	71 758	Świętokrzyskie	77%	50%*

Suma 221 649

7R Park Beskid 3 (Czechowice)	22 102	Śląsk	0%	100%

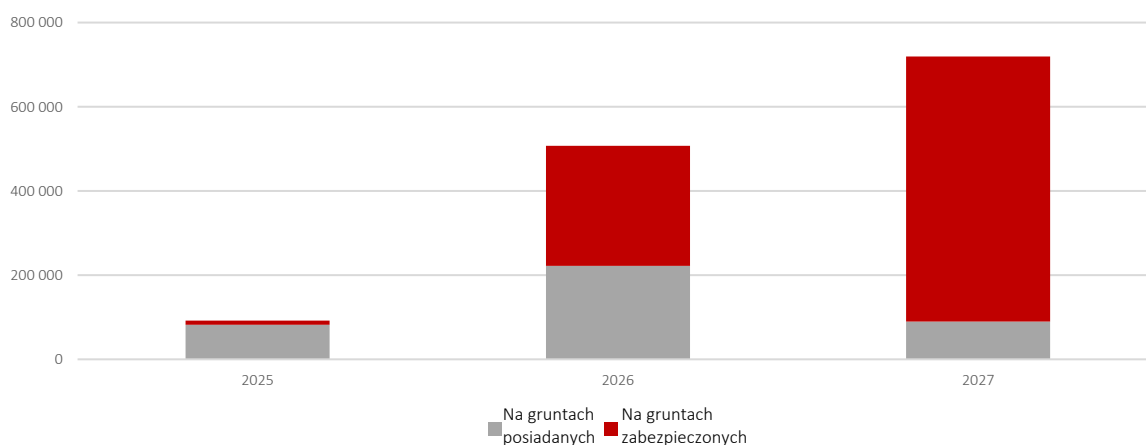
* Projekt w Kielcach konsolidowany jest metodą pełną, mimo 50-proc. udziału Grupy.

Projekty konsolidowane metodą praw własności	GLA (m ²)	Rynek	Udziały + pożyczki od 7R (mln PLN)	Komercjalizacja 31.12.2024	Udział Grupy
7R Park Gdańsk III Barniewice	31 050	Trójmiasto	29,7	100%	50%
7R City Flex Katowice I	21 450	Śląsk	21,8	84%	50%
7R Park Tczew III	45 779	Trójmiasto	20,7	92%	15%
Suma	98 279		72,2		

Źródło: Emitent

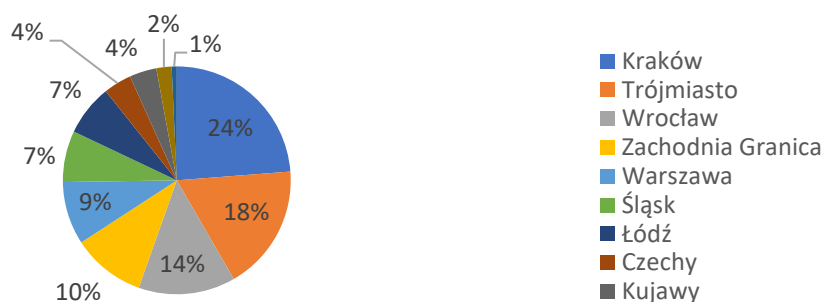
5.13.3. Harmonogram planowanych projektów

Poniższe wykresy przedstawia powierzchnię (m²) planowaną do wybudowania przez Grupę 7R w latach 2025 - 2027 (nie uwzględnia projektów DMA).



Źródło: Emitent

Regiony w których planowana jest realizacja projektów przedstawiono na poniższym wykresie:



Źródło: Emitent

5.13.4. Projekty realizowane w formule DMA



Poniższa tabela przedstawia podstawowe parametry projektów na dzień 30.09.2024 r., na różnym etapie realizacji, w których Grupa Emitenta nie posiadała zaangażowania kapitałowego (umowy DMA):

Projekty DMA (dane na 30.09.2024)	GLA (m ²)	Komercjalizacja*	Data Pozwolenia na Użytkowanie	Data sprzedaży
7R Cityflex Rzeszów Airport	12 690	b.d.	4Q 2020	1Q 2021
7R Logistics Park Gdańsk	51 700	b.d.	3Q 2020	3Q 2021
7R Cityflex Łódź West	32 707	b.d.	1Q 2020	3Q 2021
7R Park Beskid II - DC3	16 238	b.d.	2Q 2021	1Q 2022
7R Park Beskid II - DC4	9 158	b.d.	4Q 2021	1Q 2022
7R Park Łódź East I (Nowosolna)	97 390	69%	2Q 2022	2Q 2022
7R Żabka Małopole	60 179	100%	2Q 2022	2Q 2022
7R BWI Balice	11 037	100%	1Q 2022	2Q 2022
7R Park Beskid II - DC5	8 695	100%	3Q 2022	3Q 2022
7R Szczecin Goleniów 2	62 696	100%	1Q 2022	4Q 2022
7R Szczecin Goleniów	30 195	100%	4Q 2022	1Q 2023
7R Park Szczecin	61 447	100%	4Q 2023	3Q 2023
7R Park Poznań West I	54 291	100%	3Q 2022	4Q 2024
7R City Park Gdańsk South II	27 542	100%	2Q 2023	-
7R Park Lublin East I (fazy I-III)	53 491	90%	1Q 2022 – 1Q 2024	-
7R BTS Przylesie	12 581	100%	4Q 2024	-
7R Park Lublin East I (fazy IV)	56 476	100%	2Q 2025	-
7R Park Prague Luzec (Czechy)	56 611	0%	2Q 2026	-

* Poziom najmu w dniu sprzedaży

Źródło: Emitent

Grupa na bazie posiadanego know-how i zbudowanego zespołu ekspertów świadczy również usługi dla zewnętrznych inwestorów na bazie umów Development Management Agreement.

W przypadku takiej współpracy 7R wspiera inwestora podczas całego procesu inwestycyjnego, m.in. podczas zakupu gruntu, planowania inwestycji, realizacji inwestycji przez generalnego wykonawcę, komercjalizacji oraz ewentualnej sprzedaży produktu inwestycyjnego.

W ramach usług DMA w latach 2021-2024 Grupa ukończyła budowę 13 projektów magazynowych o łącznej powierzchni ok. 500 tys. m² GLA.

Projekty realizowane w formule DMA nie są prezentowane w bilansie Grupy 7R, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez Grupę do poszczególnych spółek celowych (pożyczki widoczne są w aktywach finansowych) oraz krótkoterminowo również w rozliczeniach międzyokresowych w aktywach i pasywach (do czasu rozliczenia danych pozycji z inwestorem).

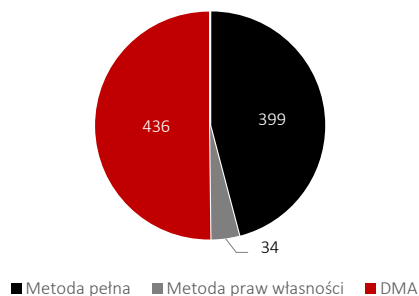
Na dzień 30.09.2024 r. Grupa miała 36,1 mln PLN pożyczki udzielonej do projektu w ramach Grupy Emitenta oraz 31,5 mln PLN do projektu w ramach Grupy Emitenta).

5.13.5. Projekty zrealizowane w latach 2021-2024

Powierzchnia projektów sprzedanych w latach 2021-2024 podziale na metodę konsolidacji (w tys. GLA):

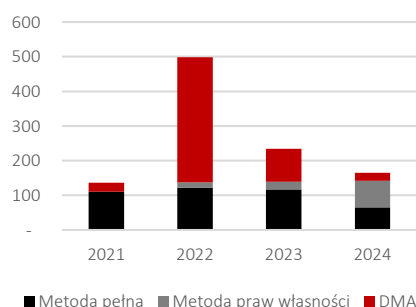


Cena projektów sprzedanych w latach 2021-2024 podziale na metodę konsolidacji (w mln EUR):

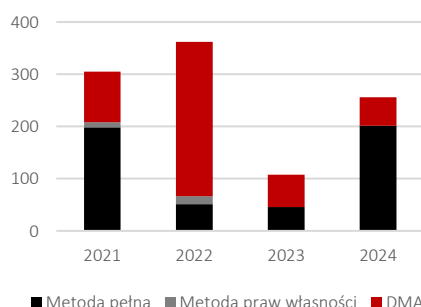


Źródło: Emitent

Powierzchnia ukończona w latach 2021-2024 (w tys. GLA)



Powierzchnia sprzedana w latach 2021-2024 (w tys. GLA)



Źródło: Emitent

5.13.6. Wybrane transakcje na rynku inwestycyjnym

W latach 2021 – 2024 Grupa 7R S.A. sprzedała 29 projektów o powierzchni 1,014,000 m ² za 869 mln EUR.			
2021	273 mln euro, 10 projektów, 309 tys. m ² GLA	2022	150 mln euro, 7 projektów, 174 tys. m ² GLA
	7R Park Gdańsk II Nabywca: GENERALI		7R BTS Radzymin Nabywca: MACQUARIE
	7R Park Rzeszów Nabywca: GLP		7R Park Szczecin Goleniów II Nabywca: MACQUARIE
	7R Park Kraków IX Nabywca: GENERALI		7R Park Poznań East II Nabywca: DWS
Szacowany udział w transakcjach na rynku inwestycyjnym: 9%		Szacowany udział w transakcjach na rynku inwestycyjnym: 8%	

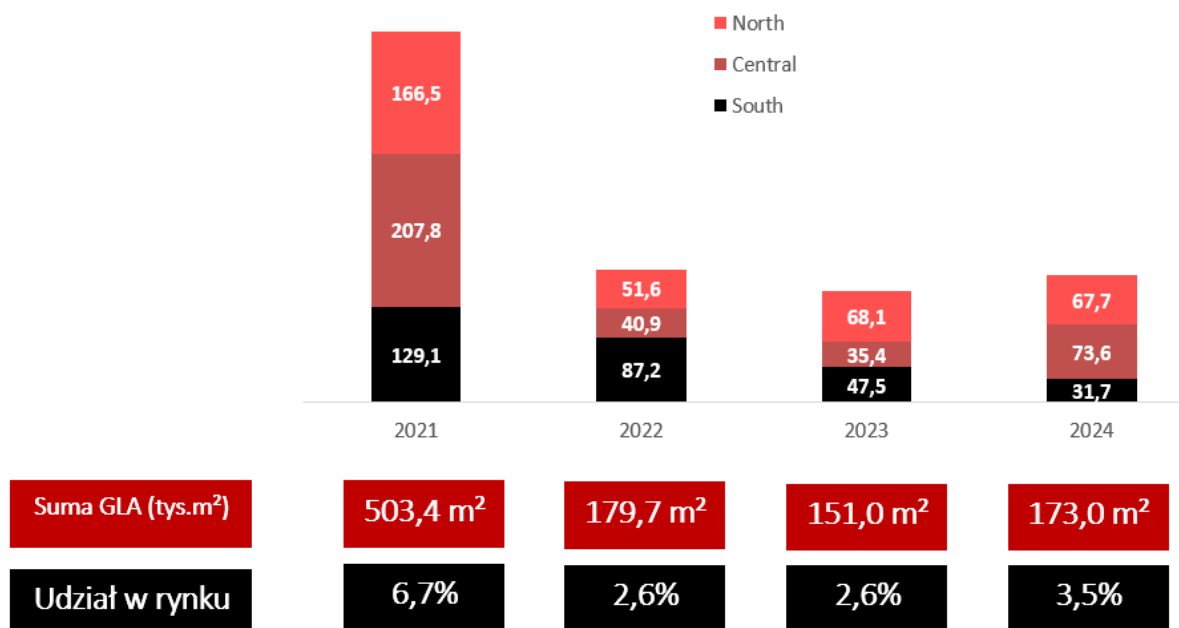
W latach 2021 – 2024 Grupa 7R S.A. sprzedała 29 projektów o powierzchni 1,014,000 m² za 869 mln EUR.

2023	101 mln euro, 4 projekty, 138 tys. m ² GLA	2024	187 mln euro, 6 projektów, 255 tys. m ² GLA
	7R Park Szczecin & 7R Park Łódź West II		Portfel (Kielce, Gdańsk, Bydgoszcz*, Kraków, Poznań)
Cena sprzedaży:	Poufna	Cena sprzedaży:	Poufna
Nabywca:		Nabywca:	
	7R BTS Goleniów		7R Park Wrocław West II
Cena sprzedaży:	Poufna	Cena sprzedaży:	Poufna
Nabywca:		Nabywca:	
	7R City Flex Gdańsk II	* W grudniu 2024 r. dla projektu w Bydgoszczy podpisano przedwstępną umowę sprzedaży. Podpisanie umowy ostatecznej planowane jest na styczeń 2025 r.	
Cena sprzedaży:	Poufna		
Nabywca:			
Szacowany udział w transakcjach na rynku inwestycyjnym: 10%		Szacowany udział w transakcjach na rynku inwestycyjnym: 18%	

Źródło: Emitent

5.13.7. Grupa 7R na rynku najmu

Poniższy wykres przedstawia wolumen powierzchni, dla których spółki zarządzane przez Grupę 7R podpisały umowy najmu w latach 2021 – 2024 (dane w tys. m²):



Źródło: Emitent

W latach 2021 – 2024, w ramach zarządzanych przez siebie projektów, Grupa Emitenta wynajęła łącznie ponad 1 mln m² powierzchni.

Roczny wolumen z podpisanych umów był w latach 2022-2024 zbliżony i wynosił ok. 150 – 180 tys. m².

W 2024 r. istotnie zwiększył się udział projektów zlokalizowanych w centralnej części Polski.

Udział Grupy w popycie brutto obserwowanym w tym czasie na całym rynku logistycznym wynosił ok. 3%.

Największą aktywność na rynku najmu Grupa zanotowała w 2021 r. (0,5 mln m²), co wynikało z szerokiej skali projektów realizowanych przez Grupę, w połączeniu z bardzo silnym popytem (nawet na mniej istotnych rynkach) i ograniczoną konkurencją.

5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.13 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

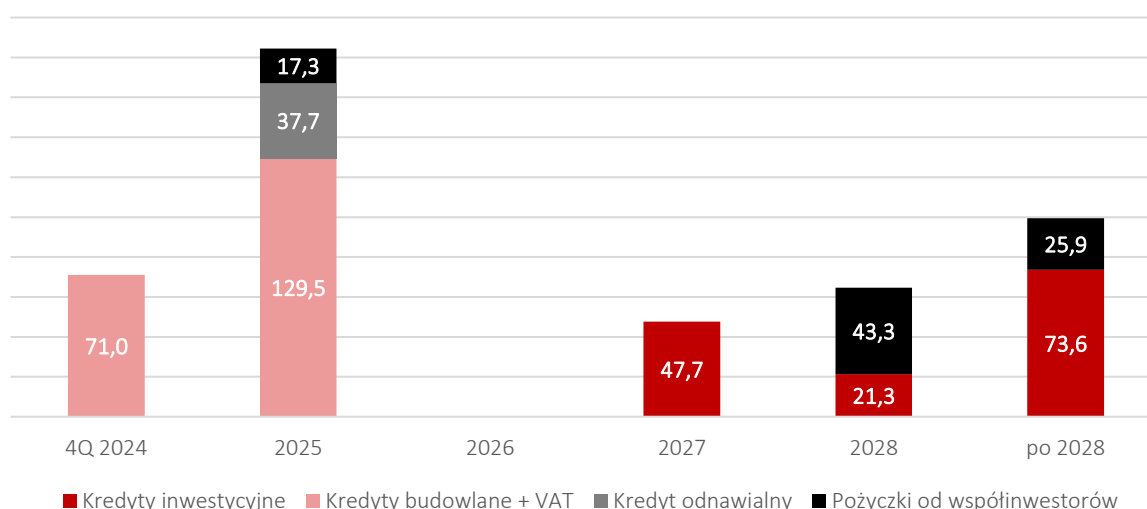
5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, które mają lub mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Na poniższym wykresie zaprezentowano strukturę zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 30.09.2024 r. (dane w mln PLN):



Źródło: Emitent

Skonsolidowane saldo zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek wynosiło na dzień 30.09.2024 r. 469 mln PLN. Większość zadłużenia stanowiły kredyty inwestycyjne oraz budowlane, będące jeszcze przed konwersją w fazę inwestycyjną. Ich łączne saldo wyniosło 344 mln PLN.

Uzupełnienie stanowiły pożyczki udzielone do spółek celowych przez JV partnerów, z którymi Grupa realizuje projekty w tych spółkach - łącznie 87 mln PLN.

Ponadto Emitent posiada kredyt odnawialny udzielony na cele ogólne, którego saldo wyniosło niecałe 38 mln PLN.

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 30.09.2024 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Zobowiązania pozabilansowe (31.12.2024)	kPLN
Poręczenie związane z finansowaniem bankowym	63 653 zł
<i>Projektowe</i>	<i>34 841 zł</i>
<i>Gwarancja przekroczenia kosztów</i>	<i>28 812 zł</i>
Poręczenie za zakup gruntu	2 000 zł
Gwarancja do umowy sprzedaży	1 001 854 zł
<i>w tym ubezpieczone</i>	<i>818 261 zł</i>
Masterlease / poręczenie najmu	82 345 zł
SUMA	1 149 853 zł

5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej.

5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny, z wyjątkiem transakcji sprzedaży w grudniu 2024 r. 6 projektów za prawie 190 mln EUR. Dzięki sprzedaży Grupa spłaci wszystkie kredyty udzielone na realizację tych projektów oraz większość pożyczek – w sumie ok. 380 mln PLN (w tym prawie 360 mln PLN do końca 2024 r.), czyli ponad 80% zadłużenia istniejącego na dzień 30.09.2024 r.

5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Tomasz Mika - Członek Zarządu
2. Michał Białas – Co-Chief Executive Officer
3. Soren Rodian Olsen – Członek Zarządu
4. Christopher Zeuner – Co-Chief Executive Officer

Tomasz Mika	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	Powołany do Zarządu Emitenta w dniu 14.08.2024 r., kadencja trwa 5 lat
Wykształcenie	Absolwent Szkoły Głównej Handlowej, doktor ekonomii. Stypendysta Meeker High School w Kolorado (USA) i Freie Universität Berlin.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Ponad 20 lat doświadczenia w zarządzaniu finansami przedsiębiorstw oraz consultingu w Polsce, Niemczech oraz krajach CEE. Piastował kierownicze stanowiska dla Cersanit, Hollywood, IKEA, Pfleiderer, PwC i KPMG. Jest członkiem ACCA i Polskiej Izby Biegłych Rewidentów. W 7R od 1 sierpnia 2021 r. pełni funkcję Członka Zarządu, Dyrektora Finansowego.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Grupa 7R S.A. Alisios Surf Tenerife S.L. – wspólnik (50%) Likwidator w spółkach: 1) 7R Projekt 20 sp. z o.o. 2) 7R Projekt 51 sp. z o.o.

	3) 7R Projekt 53 sp. z o.o. 4) 7R Projekt 76 sp. z o.o. 5) DAFNE 3 sp. z o.o. 6) DAFNE 25 sp. z o.o. 7) 7R Projekt 17 sp. z o.o. 8) MSC Land sp. z o.o. 9) 7R Development sp. z o.o.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Michał Białas	
Zajmowane stanowisko	Co-Chief Executive Officer
Termin upływu kadencji	Powołany do Zarządu Emitenta w dniu 14.08.2024 r., kadencja trwa 5 lat
Wykształcenie	SGH – Ekonomia i Finanse Przedsiębiorstw SWPS – Negocjacje i Mediacje IMD – Mobilizing People



	London School of Economics – Real Estate Investments
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	BZWBK – bankowość korporacyjna / finansowanie nieruchomości Santander - Dyrektor bankowości korporacyjnej Accolade - Dyrektor Zarządzający na Polskę 7R SA - Członek Zarządu
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Prokurent w spółkach celowych Accolade Członek Zarządu, Accolade Fund SICAV (Malta) Co-CEO, 7R SA Członek Zarządu, Grupa 7R SA
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Søren Rodian Olsen	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	Powołany do Zarządu Emitenta w dniu 14.08.2024 r., kadencja trwa 5 lat
Wykształcenie	MBA



Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	MRICS, 17 lat na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla w polskim sektorze nieruchomości komercyjnych.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Przewodniczący Rady Nadzorczej, Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Członek Zarządu, Nrep Poland Sp. z o.o. Członek Zarządu, NSF V Poland Advisory Sp. z o.o. (powyższe stanowiska nadal aktywne)
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Christopher Zeuner	
Zajmowane stanowisko	Co-Chief Executive Officer
Termin upływu kadencji	Powołany do Zarządu Emitenta w dniu 14.08.2024 r., kadencja trwa 5 lat
Wykształcenie	BSc (Hon) – Inwestycje i Zarządzanie Nieruchomościami
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	MRICS (2002 – 2018)
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była	Członek Zarządu Grupa 7R SA

członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

1. Matthias Kettelhoit - Członek Rady Nadzorczej
2. Petri Valkama – Członek Rady Nadzorczej
3. Ryszard Gretkowski – Członek Rady Nadzorczej
4. Tomasz Lubowiecki – Członek Rady Nadzorczej
5. Klaas Reinke- Członek Rady Nadzorczej

Matthias Kettelhoit	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Powołany do Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 8.08.2023 r., kadencja trwa 5 lat.
Wykształcenie	Licencjat nauk ścisłych (BSc) z analizy systemów, Uniwersytet w Göteborgu.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Prezes Zarządu Logicens 2017–2025 Prezes Zarządu Aditro Logistics 2008–2017

	Dyrektor Biznesowy Schenker 2007–2008 Dyrektor Zarządzający Schenker Consulting 2000–2008
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Tranpenad 2020–obecnie Xr Logistics 2019–2025
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Petri Valkama	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Powołany do Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 08.08.2023 r., kadencja trwa 5 lat.
Wykształcenie	Magister nauk ścisłych (Master of Science) na Helsińskim Uniwersytecie Technologicznym (obecnie Aalto University), ze specjalizacją w Strategii Biznesowej oraz specjalnością dodatkową z Matematyki Stosowanej.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Partner i Zastępca CIO w NREP – 11 lat



	McKinsey – 5 lat
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	NREP / Urban Partners Oy (Finlandia) Klövern AB (Szwecja) Nadal na stanowisku w powyższych organizacjach.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Ryszard Gretkowski	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Powołany do Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 1.02.2024 r., kadencja trwa 4 lata
Wykształcenie	Politechnika Bydgoska, Wydział Inżynierii Mechanicznej
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Dyrektor/Członek Zarządu od 1995 roku Członek Zarządu 7R SA od 2010 roku Rada Nadzorcza 7R SA od 2024 roku
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej	DANE AKTUALNE

ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	CZŁONEK RADY NADZORCZEJ 1. Członek Rady Nadzorczej 7R SA (KRS: 379632) CZŁONEK ZARZĄDU 1. Grupa 7R 2. RG Fundacja Rodzinna (RFR: 936) – Prezes Zarządu WSPÓLNIK 1. 7R KNHP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 1013026) – pośrednie posiadanie udziałów w spółce 2. NH INDUSTRIAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 1052606) – pośrednie posiadanie udziałów w spółce 3. 7R SA (KRS: 379632) DANE HISTORYCZNE CZŁONEK ZARZĄDU 1. Grupa 7R 2. KALLISTO 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS: 519562) - Wiceprezes Zarządu 3. OMIDA 7R SOLUTIONS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dawniej: - 7R SOLUTION spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 357359) - Wiceprezes Zarządu WSPÓLNIK 1. KALLISTO 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 2. OMIDA 7R SOLUTIONS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dawniej: - 7R SOLUTION spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 357359)
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w	



rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Tomasz Lubowiecki	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Powołany do Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 19.06.2024 r., kadencja trwa 4 lata
Wykształcenie	Uniwersytet Jagielloński, Instytut Filozofii
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Prezes Zarządu, 7R SA
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	DANE AKTUALNE CZŁONEK RADY NADZORCZEJ 1. Członek Rady Nadzorczej 7R SA (KRS: 379632) CZŁONEK ZARZĄDU: 1. Grupa 7R 2. NH INDUSTRIAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 1052606) – Wiceprezes Zarządu, 3. 7R KNHP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 1013026) – Prezes Zarządu 4. TIM-IMEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 123424) – Prezes Zarządu 5. PINNEX WILDA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 292907) – Członek Zarządu 6. LUBO Fundacja Rodzinna (RFR: 484) – Prezes Zarządu 7. 7R Holdings Limited (HE 267628) – Dyrektor LIKWIDATOR 1. 7R Projekt 61 sp. z o.o. w likwidacji (KRS: 0000891542) WSPÓLNIK 1. PINNEX WILDA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 292907) 2. LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 146934) 3. TIM-IMEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 123424)

	4. MACIAŚ, ZAGRABSKI, BAŃDO, LUBOWIECKI PRESTIGE APARTMENTS spółka jawna (KRS 239620) 5. 7R KNHP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 1013026) – pośrednie posiadanie udziałów w spółce 6. NH INDUSTRIAL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 1052606) – pośrednie posiadanie udziałów w spółce 7. 7R Holdings Limited (HE 267628) – wspólnik DANE HISTORYCZNE CZŁONEK ZARZĄDU: 1. Grupa 7R 2. OMIDA 7R SOLUTIONS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dawniej: - 7R SOLUTION spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 357359) - Prezes Zarządu 3. KALLISTO 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS: 519562) - Prezes Zarządu LIKWIDATOR 1. 7R OZE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 2. 7R PROJEKT 22 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 3. 7R PROJEKT 26 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 4. 7R PROJEKT 46 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 5. 7R PROJEKT 59 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 6. 7R PROJEKT 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 7. 7R PROJEKT 62 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 8. 7R PROJEKT 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 9. CO.1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 10. CO.2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 11. CO.3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 12. CO.4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS)



	13. KALLISTO 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) WSPÓLNIK 1. QUISELLE LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (spółka wykreślona z KRS: 848284) – komandytariusz 2. OMIDA 7R SOLUTIONS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dawniej: - 7R SOLUTION spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS: 357359) - pośrednie posiadanie udziałów w spółce 3. KALLISTO 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji (spółka wykreślona z KRS) 4. TIM-IMEX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna (KRS: 261614) – akcjonariusz 5. 7R SA (KRS: 379632)
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Klaas Reinke	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Powołany do Rady Nadzorczej Emitenta w dniu 11.09.2024 r., kadencja trwa 4 lata
Wykształcenie	Dyplom równoważny tytułowi magistra z zakresu zarządzania biznesem Doktorat z zarządzania biznesem

Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Doświadczenie zawodowe obejmuje: Około 6 lat w doradztwie strategicznym na najwyższym szczeblu w McKinsey & Company Około 2 lat w doradztwie restrukturyzacyjnym w KPMG Około 16 lat w private equity w H.I.G. Capital i Urban Partners
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Beinbauer Automotive GmbH & Co. KG (Passau, Niemcy) – Członek Rady Doradczej (aktywny) Weru GmbH (Rudersberg, Niemcy) – Przewodniczący Rady Doradczej (nieaktywny) Time Manufacturing, Inc. (Waco, Teksas, Stany Zjednoczone) – Członek Rady Doradczej (nieaktywny)
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu akcjonariuszowi.

5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy



Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
NREP NSF V LUX 2 S.A.R.L.	78 475 699	78 475 699 PLN	74,54%

VI. INFORMACJE DODATKOWE**6.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. sporządzone jest w formacie XML. Odczytanie wizualizacji dokumentu możliwe jest m.in. przy wykorzystaniu aplikacji udostępnionej przez Ministerstwo Finansów na stronie internetowej pod adresem:

<https://e-sprawozdania.mf.gov.pl/ap/#/step11-visualisation>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. (wizualizacja), wprowadzenie do tego sprawozdania, informacja dodatkowa i sprawozdanie Zarządu Grupy Emitenta za rok 2023 r. stanowią Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne są na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

<https://www.7rsa.pl/>

6.2. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

<https://www.7rsa.pl/>

6.3. Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne są na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

<https://www.7rsa.pl/>

Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta nie podlegało badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

VII. ZAŁĄCZNIKI

7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego

7.1.1. Emitent

Strona 1 z 11

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 01.04.2025 godz. 16:56:20

Numer KRS: 0000379632

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	01.03.2011		
Ostatni wpis	Numer wpisu	92	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/4971/25/858	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 120812966, NIP: 6772320831
3.Firma, pod którą spółka działa	7R SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat M. KRAKÓW, gmina M. KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. LUDWINOWSKA, nr 7, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-331, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@7RSA.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.7RSA.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	16-02-2011, NOTARIUSZ TOMASZ ZIĘCINA, KANCELARIA NOTARIALNA SYLWIA MAJERCZAK, TOMASZ ZIĘCINA-NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, 31-542 KRAKÓW, UL. KORDYLEWSKIEGO NR 7, REPERTORIUM A NUMER 1605/2011
	2	30.06.2011R., REP. A NR 8471/2011, TOMASZ ZIĘCINA, KANCELARIA NOTARIALNA SYLWIA MAJERCZAK, TOMASZ ZIĘCINA-NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, ZMIENIONO: § 4 STATUTU
	3	03.04.2012 R. NOTARIUSZ TOMASZ ZIĘCINA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, REP. A NR 4193/2012 - ZMIANA §19 PKT 2 STATUTU SPÓŁKI,
	4	26.11.2013 R., REPERTORIUM A 16785/2013, NOTARIUSZ TOMASZ ZIĘCINA, KANCELARIA NOTARIALNA TOMASZ ZIĘCINA UL. KORDYLEWSKIEGO 7, 31-542 KRAKÓW - ZMIANA: § 5 I § 6; DODANO: § 6A, § 6B
	5	28.06.2017R. - NOT. MARIUSZ ŁUKASIK, KANC. NOT. W KRAKOWIE, UL. KORDYLEWSKIEGO 7, REP. A NR 12316/2017 - ZMIANA: § 2 UST.1, § 4 UST.1, § 11 UST.2
	6	07.12.2017 R. NOTARIUSZ TOMASZ ZIĘCINA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, REP. A NR 22916/2017 - ZMIANA §5 ORAZ §6 UST.1 STATUTU.
	7	20.02.2018, REPERTORIUM A NR 4068/2018, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA UL. KORDYLEWSKIEGO 7 W KRAKOWIE - DODANO § 5 UST. 3, ZMIENIONO § 6 UST. 1, § 6A, § 6B; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY
	8	27.09.2021, REPERTORIUM A NR 18189/2021, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIENIONO § 17 UST. 1 UMOWY; 28.09.2021, REPERTORIUM A NR 18357/2021, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE - DODANO § 5A, §7 UST. 4, ZMIENIONO § 6 UST. 1, § 6 UST. 6, § 6 UST. 8, § 7 UST. 2 UMOWY
	9	1.03.2022, REPERTORIUM A NR 3057/2022, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE - ZMIENIONO: § 6 UST. 1, 8, § 7 UST. 2; USUNIĘTO: § 5A, § 7 UST. 4; PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY
	10	30 LISTOPADA 2022 R., REP. A NR 15600/2022, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. KORDYLEWSKIEGO 7, 31-542 KRAKÓW, DODANO § 5A, § 7 UST 4, ZMIENIONO § 6 UST.1, §6 UST. 8, § 7 UST. 2, § 16
	11	22 MARCA 2023 R., REP. A NR 5344/2023, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. KORDYLEWSKIEGO 7, 31-542 KRAKÓW, ZMIENIONO § 5, § 6 UST. 1, § 16 UST. 1 USUNIĘTO § 6 UST. 11
	12	14 CZERWCA 2023 R. REP. A NR 12551/2023, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIENIONO § 5 UST. 1 I 2 STATUTU SPÓŁKI
	13	14 CZERWCA 2023 R. REP. A NR 12551/2023, NOTARIUSZ MARIUSZ ŁUKASIK, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIENIONO § 6 UST. 1 ORAZ UCHYLONO § 5A STATUTU SPÓŁKI (W ZWIĄZKU Z AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 22 CZERWCA 2023 R. REP. A NR 13459/2023, NOTARIUSZ TOMASZ ZIĘCINA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE)
	14	5 LIPCA 2023 R., REP. A NR 15092/2023, NOTARIUSZ TOMASZ ZIĘCINA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, STATUT OTRZYMAŁ W CAŁOŚCI NOWE BRZMIENIE
	15	8 SIERPNIA 2023 R., REP. A NR 24815/2023, NOTARIUSZ TOMASZ MERTA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANO: § 5 UST. 4; ZMIENIONO § 1 UST. 3 PKT 3.8; § 5 ORAZ § 15 UST. 2.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub	TAK

majątku spółki nie wynikających z akcji?	
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE	
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA 7R LOGISTIC LIMPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCANA) PRZEKSZTAŁCA SIĘ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ POD FIRMĄ 7R LOGISTIC SPÓŁKA AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCONA). AKT NOTARIALNY Z DNIA 16.02.2011 ROKU SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA TOMASZA ZIĘCINĘ W KANCELARII NOTARIALNEJ W KRAKOWIE PRZY UL. KORDYLEWSKIEGO 7, REP A NR 1605/2011 ZAWIERAJĄCY UCHWAŁĘ NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA 7R LOGISTIC LIMPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI 7R LOGISTIC LIMPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ ORAZ ZGODĘ JEDYNEGO KOMPLEMENTARIUSZA SPÓŁKI NA PRZEKSZTAŁCENIE	
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	7R LOGISTIC LIMPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000317841
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5.Numer REGON	120812966
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	77 052 563,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	77052563
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	77 052 563,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	74 520 186,00 ZŁ
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji	-----

kapitałowych na akcje	
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	20300000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	2985295
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	151755
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	137388
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	48342994
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	5135131
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE

uprzywilejowane	

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych? NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIENI JEST (SĄ): A) W PRZYPADKU, GDY ZARZĄD JEST JEDNOOSOBOWY - PREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE; B) W PRZYPADKU GDY ZARZĄD JEST WIELOOSOBOWY - (I) DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, LUB (II) JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MIKA
	2.Imiona	TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77061102099, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BIAŁAS
	2.Imiona	MICHAŁ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	87020600395, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie	CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

	reprezentującym	
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	OLSEN
	2.Imiona	SØREN RODIAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	71081913457, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZEUNER
	2.Imiona	CHRISTOPHER
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	-----, 13.05.1978
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	KETTELHOIT
		2.Imiona	MATTHIAS
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, 14.12.1964
	2	1.Nazwisko	VALKAMA
		2.Imiona	PETRI
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, 18.10.1984
	3	1.Nazwisko	GRETKOWSKI
		2.Imiona	RYSZARD
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	69040310876, -----
	4	1.Nazwisko	LUBOWIECKI
		2.Imiona	TOMASZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	69090400233, -----
	5	1.Nazwisko	REINKE
		2.Imiona	KLAAS

3.Numer PESEL lub data urodzenia -----, 09.05.1968

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3
Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	4	68, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WYKONYWANA NA ZLECENIE
	5	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	6	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	7	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	82, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCĄ
	9	71, 1, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	22.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010 (DOT. 7R LOGISTIC LIMPOL SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.)
	2	07.05.2013	01.03.2011 - 31.12.2011
	3	06.11.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	22.12.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	07.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	15.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	21.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	29.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	07.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	02.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	27.09.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	07.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	03.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012

rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.03.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	2	*****	01.03.2011 - 31.12.2011
	3	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	07.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	15.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	21.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

	4	17.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	29.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	13.08.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	02.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	27.09.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	07.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	03.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	9	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, 31.12.2011

za który należy złożyć sprawozdanie
finansowe

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 01.04.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl



7.1.2. Poręczyciel

**Business Register extract**
Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 82471274

Page 1 (of 3)

The company / organisation does not want its address details to be used for unsolicited postal advertising or visits from sales representatives.

Legal entity

RSIN	862483694
Legal form	Besloten Vennootschap (comparable with Private Limited Liability Company)
Name given in the articles	7R International B.V.
Corporate seat	Amsterdam
First entry in Business Register	08-04-2021
Date of deed of incorporation	08-04-2021
Date of deed of last amendment to the Articles of Association	06-05-2024
Issued capital	EUR 43.741.094,00
Paid-up capital	EUR 43.741.094,00
Filing of the annual accounts	The annual accounts for the financial year 2023 were filed on 06-09-2024.

Company

Trade name	7R International B.V.
Company start date	08-04-2021
Activities	SBI-code: 6420 - Financial holdings
Employees	0

Establishment

Establishment number	000048701114
Trade name	7R International B.V.
Visiting address	Henkerbergweg 88, 1101CM Amsterdam
Date of incorporation	08-04-2021 (registration date: 08-04-2021)
Activities	SBI-code: 6420 - Financial holdings For further information on activities, see Dutch extract.
Employees	0

Sole shareholder

Name	7R S.A.
Visiting address	Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, Poland
Registered in	Commercial Register Kraków, Poland

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

This extract has been certified with a digital signature and is an official proof of registration in the Business Register. You can check the integrity of this document and validate the signature in Adobe at the top of your screen. The Chamber of Commerce recommends that this document be viewed in digital form so that its integrity is safeguarded and the signature remains verifiable.

2024-11-13 14:28:48



Business Register extract

Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 82471274

Page 2 (of 3)

Sole shareholder since	under number 0000379632 08-04-2021 (registration date: 08-04-2021)

Board members

Name	Zeuner, Christopher
Date of birth	13-05-1978
Date of entry into office	08-04-2021 (registration date: 08-04-2021)
Title	bestuurder A
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name	Vistra B.V.
Visiting address	Herikerbergweg 88, 1101CM Amsterdam
Registered under CCI number	30091120
Date of entry into office	08-04-2021 (registration date: 08-04-2021)
Title	bestuurder B
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name	Vistra Management Services (Netherlands) B.V.
Visiting address	Herikerbergweg 88, 1101CM Amsterdam
Registered under CCI number	33135957
Date of entry into office	08-04-2021 (registration date: 08-04-2021)
Title	bestuurder B
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name	Vistra (Amsterdam) B.V.
Visiting address	Herikerbergweg 88, 1101CM Amsterdam
Registered under CCI number	27130346
Date of entry into office	19-01-2022 (registration date: 21-01-2022)
Title	bestuurder B
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name	Duchon, Jiri
Date of birth	02-09-1975
Date of entry into office	07-10-2024 (registration date: 13-11-2024)
Title	Director A
Powers	Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

This extract has been certified with a digital signature and is an official proof of registration in the Business Register. You can check the integrity of this document and validate the signature in Adobe at the top of your screen. The Chamber of Commerce recommends that this document be viewed in digital form so that its integrity is safeguarded and the signature remains verifiable.



Business Register extract
Netherlands Chamber of Commerce

CCI number 82471274

Page 3 (of 3)

Extract was made on 13-11-2024 at 14.28 hours.

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL

This extract has been certified with a digital signature and is an official proof of registration in the Business Register. You can check the integrity of this document and validate the signature in Adobe at the top of your screen. The Chamber of Commerce recommends that this document be viewed in digital form so that its integrity is safeguarded and the signature remains verifiable.

03.11.2024 14:28:40

7.2. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI 7R SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 10 STYCZNIA 2025 ROKU**

W dniu 10 stycznia 2025 r., odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą 7R SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Krakowie, ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, Polska, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sadowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN („Spółka”) („Posiedzenie”) z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Posiedzenia.
2. Wybór Przewodniczącego Posiedzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Posiedzenia i zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały w sprawie programu emisji obligacji.
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii A.
6. Wolne wnioski.
7. Zamknięcie Posiedzenia.

Ad 1. Christopher Zeuner – Co-Chief Executive Officer Spółki otworzył Posiedzenie oraz oświadczył, że powyższy porządek obrad został przyjęty wszystkimi 4 głosami „ZA”, przy braku głosów „PRZECIW” i „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ” i przy braku zdań odrębnych.

Ad 2-3. Christopher Zeuner został jednogłośnie, w głosowaniu tajnym, wybrany Przewodniczącym Posiedzenia. Następnie Przewodniczący sporządził listę obecności i podpisał ją oraz stwierdził, że wszyscy członkowie zarządu Spółki zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu Spółki. Wobec obecności wszystkich członków Zarządu oraz braku sprzeciwu co do odbycia Posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, Posiedzenie władne jest powziąć ważne i wiążące uchwały.

Ad 4. Przewodniczący Posiedzenia zaproponował podjęcie uchwały w następującym brzmieniu:

Uchwała nr 1
Zarządu 7R S.A. z siedzibą w Krakowie
z dnia 10 stycznia 2025 r.
w sprawie programu emisji obligacji

Zarząd spółki działającej pod firmą 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN, („Spółka”), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 708 z późn. zm.) („Ustawa o Obligacjach”) postanawia, co następuje:

§ 1.

Zarząd Spółki ustanawia program emisji obligacji („Program”), w ramach którego Spółka może emitować obligacje na warunkach poniżej wskazanych („Obligacje”):

- 1) łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji, które mogą zostać wyemitowane w ramach Programu, nie będzie wyższa niż 100.000.000,00 euro (sto milionów euro 00/100) lub równowartość tej kwoty w złotych;
- 2) oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
- 3) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
- 4) Obligacje będą emitowane jako obligacje zabezpieczone poręczeniem spółki 7R International B.V., na zasadach równorzędnych, do czasu ewentualnego połączenia Emitenta i 7R International B.V., kiedy to poręczenie wygaśnie;
- 5) Obligacje nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 6) Obligacje będą przedmiotem ubiegania się przez Emitenta o ich wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst;
- 7) emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których zostaną określone szczegółowe parametry danej emisji Obligacji oraz
- 8) ostatnia emisja Obligacji w ramach Programu może zostać przeprowadzona najpóźniej w terminie do 31 grudnia 2026 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad powyższą uchwałą nr 1 oddano łącznie 4 głosy, w tym 4 głosy „ZA”, przy braku głosów „PRZECIW” i „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ” i przy braku zdań odrębnych. Wobec powyższego, Przewodniczący Posiedzenia stwierdził, że powyższa Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad 5. Przewodniczący Posiedzenia zaproponował podjęcie uchwały w następującym brzmieniu:

Uchwała nr 2
Zarządu 7R S.A. z siedzibą w Krakowie
z dnia 10 stycznia 2025 r.
w sprawie emisji obligacji serii „A”

Zarząd spółki działającej pod firmą 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN, („Spółka”), działając w oparciu o ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.) („Ustawa o obligacjach”), na podstawie własnej uchwały nr 1 z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie programu emisji obligacji („Program Emisji”) podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Spółka w ramach Programu Emisji wyemituje nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A („Obligacje serii A”), o jednostkowej wartości nominalnej w wysokości 1.000,00 (tysiąc) złotych i łącznej wartości nominalnej wszystkich Obligacji serii A do 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych przez Zarząd.
2. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji serii A będzie równa 1.000,00 (tysiąc) złotych.
3. Obligacje serii A zostaną wykupione w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) lata, z zastrzeżeniem przypadków wcześniejszego wykupu.
4. Zabezpieczeniem Obligacji serii A będzie poręczenie spółki 7R International B.V. z siedzibą w Amsterdamie, które wygaśnie m.in. w przypadku połączenia Spółki oraz 7R International B.V., a w przypadku jego wygaśnięcia w związku z takim połączeniem zostanie zastąpione wekslem własnym in blanko wystawionym przez Spółkę wraz z zawarciem porozumienia wekslowego pomiędzy Spółką i administratorem zabezpieczeń ustanowionym w związku z Obligacjami serii A. W przypadku wystawienia weksla, wykonanie zobowiązań z weksla zostanie zabezpieczone oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji.
5. Obligacje serii A będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank

Offered Rate) powiększonej o marżę w przedziale od 4,75 do 5,25%, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed Dniem Emisji w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez Subskrybentów, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji, a odsetki wypłacane będą co 6 miesięcy.

6. Emisja Obligacji serii A nastąpi w trybie oferty publicznej skierowanej do oznaczonych adresatów, bez konieczności sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.
7. Firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie Obligacji serii A będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
8. Obligacje serii A będą przedmiotem ubiegania się przez Emitenta o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, którego organizatorem jest Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad powyższą uchwałą nr 2 oddano łącznie 4 głosy, w tym 4 głosy „ZA”, przy braku głosów „PRZECIW” i „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ” i przy braku zdań odrębnych. Wobec powyższego, Przewodniczący Posiedzenia stwierdził, że powyższa Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Ad 6. Wolnych wniosków nie było.

Ad 7. Po wyczerpaniu porządku obrad, Przewodniczący zamknął Posiedzenie, załączając do protokołu listę obecności.

PODPISY

Christopher
Wolfgang
Morley Zeuner

Elektronicznie podpisany
przez Christopher
Wolfgang Morley Zeuner
Data: 2025.01.10 12:22:08
+01'00'

Podpis:

Imię, nazwisko: Christopher Zeuner

Stanowisko: Przewodniczący

**PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI 7R SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE
Z DNIA 29 STYCZNIA 2025 ROKU**

W dniu 29 stycznia 2025 r., odbyło się posiedzenie Zarządu spółki pod firmą **7R SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Krakowie, ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, Polska, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN („Spółka”) („Posiedzenie”) z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie Posiedzenia.
2. Wybór Przewodniczącego Posiedzenia.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Posiedzenia i zdolności do podejmowania uchwał.
4. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji, wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A.
5. Podjęcie uchwały w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A.
6. Wolne wnioski.
7. Zamknięcie Posiedzenia.

Ad 1. Christopher Zeuner – Co-Chief Executive Officer Spółki otworzył Posiedzenie oraz oświadczył, że powyższy porządek obrad został przyjęty wszystkimi 4 głosami „ZA”, przy braku głosów „PRZECIW” i „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ” i przy braku zdań odrębnych.

Ad 2-3. Christopher Zeuner został jednogłośnie, w głosowaniu tajnym, wybrany Przewodniczącym Posiedzenia. Następnie Przewodniczący sporządził listę obecności i podpisał ją oraz stwierdził, że wszyscy członkowie zarządu Spółki zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu Spółki. Wobec obecności wszystkich członków Zarządu oraz braku sprzeciwu co do odbycia Posiedzenia i wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, Posiedzenie władne jest powziąć ważne i wiążące uchwały.

Ad 4. Przewodniczący Posiedzenia zaproponował podjęcie uchwały nr 1 w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji, wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Protokołu („Uchwała nr 1”). Uchwała nr 1 została podjęta wszystkimi 4 głosami „ZA”, przy braku głosów „PRZECIW” i „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ” i przy braku zdań odrębnych.

Ad 5. Przewodniczący Posiedzenia zaproponował podjęcie uchwały nr 2 w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego Protokołu („Uchwała nr 2”). Uchwała nr 2 została podjęta wszystkimi 4 głosami „ZA”, przy braku głosów „PRZECIW” i „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ” i przy braku zdań odrębnych.

Ad 6. Wolnych wniosków nie było.

Ad 7. Po wyczerpaniu porządku obrad, Przewodniczący zamknął Posiedzenie, załączając do protokołu listę obecności.

PODPISY

Christopher
Wolfgang
Morley Zeuner

Elektronicznie podpisany
przez Christopher
Wolfgang Morley Zeuner
Data: 2025.01.29 11:44:13
+01'00'

Podpis: _____
Imię, nazwisko: Christopher Zeuner

Stanowisko: Przewodniczący

LISTA OBECNOŚCI NA POSIEDZENIU ZARZĄDU SPÓŁKI

7R SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2025 ROKU

Christopher
Wolfgang
Morley Zeuner

Elektronicznie podpisany
przez Christopher
Wolfgang Morley Zeuner
Data: 2025.01.29 11:44:37
+01'00'

Podpis: _____
Imię, nazwisko: Christopher Zeuner
Stanowisko: Co-Chief Executive Officer

Michał
Piotr Białas

Elektronicznie podpisany
przez Michał Piotr Białas
Data: 2025.01.29
11:45:31 +01'00'

Podpis: _____
Imię, nazwisko: Michał Białas
Stanowisko: Co-Chief Executive Officer

TOMASZ
MIKA

Elektronicznie podpisany
przez TOMASZ MIKA
Data: 2025.01.29 14:24:03
+01'00'

Podpis: _____
Imię, nazwisko: Tomasz Mika
Stanowisko: Członek Zarządu

Signature valid
Digitally signed by Søren Rodian Olsen
Date: 2025.01.29 13:08:02 CET



Podpis: _____
Imię, nazwisko: Søren Rodian Olsen
Stanowisko: Członek Zarządu

Załącznik nr 1 do Protokołu Posiedzenia Zarządu 7R S.A. z dnia 29 stycznia 2025 roku

Uchwała nr 1

Zarządu 7R S.A. z siedzibą w Krakowie

z dnia 29 stycznia 2025 r.

**w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji, wysokości marży oraz
ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii A**

Zarząd spółki działającej pod firmą 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z zakończoną subskrypcją obligacji serii A („Obligacje”), stosownie do zapisów propozycji nabycia Obligacji w związku z pkt. 1.34 i 7.1 warunków emisji Obligacji („Warunki Emisji Obligacji”), niniejszym postanawia co następuje.

§ 1.

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie **4,80 %** (cztery procent 80/100) w skali roku.

§ 2.

Spółka ustala maksymalną liczbę obligacji proponowaną do nabycia do **150.000** (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej **150.000.000** (sto pięćdziesiąt milionów) złotych.

§ 3.

1. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.
2. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający ostateczną wysokość marży i wielkość emisji, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Upoważnia się Michael / Ström Dom Maklerski S.A. do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji, o którym mowa w ust. 3.
4. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Christopher
Wolfgang Morley
Zeuner

Elektronicznie podpisany
przez Christopher Wolfgang
Morley Zeuner
Data: 2025.01.29 11:44:50
+01'00'

Christopher Zeuner

Co-Chief Executive Officer

TOMASZ
MIKA

Elektronicznie
podpisany przez
TOMASZ MIKA
Data: 2025.01.29
14:24:29 +01'00'

Tomasz Mika

Członek Zarządu

Michał
Piotr Białas

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Piotr Białas
Data: 2025.01.29
11:45:47 +01'00'

Michał Białas

Co-Chief Executive Officer

Signature valid
Digitally signed by Søren Rodian Olsen
Date: 2025.01.29 14:03:33 CET



Søren Rodian Olsen

Członek Zarządu

Załącznik nr 2 do Protokołu Posiedzenia Zarządu 7R S.A. z dnia 29 stycznia 2025 roku

Uchwała nr 2
Zarządu 7R S.A. z siedzibą w Krakowie
z dnia 29 stycznia 2025 r.
w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A

Zarząd spółki działającej pod firmą 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, związku z emisją przez Spółkę obligacji serii A, dalej łącznie jako „Obligacje”, wobec upływu terminu składania formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, podejmuje uchwałę następującej treści.

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych, zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”).
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Christopher
Wolfgang Morley
Zeuner

Elektronicznie podpisany
przez Christopher Wolfgang
Morley Zeuner
Data: 2025.01.29 11:45:04
+01'00'

Christopher Zeuner
Co-Chief Executive Officer

TOMASZ
MIKA

Elektronicznie podpisany
przez TOMASZ MIKA
Data: 2025.01.29 14:24:47
+01'00'

Tomasz Mika
Członek Zarządu

Michał
Piotr Białas

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Piotr Białas
Data: 2025.01.29
11:46:08 +01'00'

Michał Białas
Co-Chief Executive Officer

Signature valid
Digitally signed by Søren Rodian Olsen
Date: 2025.01.29 14:04:03 CEST

Søren Rodian Olsen
Członek Zarządu

7.3. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta

Tekst jednolity statut spółki 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie uwzględniający zmiany po wykonaniu prawa do objęcia akcji serii F w wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii F, umorzeniu akcji własnych Spółki serii C oraz warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego w związku z emisją warrantów subskrypcyjnych serii G, oraz objęte uchwałami Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie w dniu 8 sierpnia 2023 r.

**STATUT SPÓŁKI
7R SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE**

I. Postanowienia ogólne.

§1

1. Spółka powstała w drodze przekształcenia spółki 7R LOGISTIC LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Krakowie, której kapitał zakładowy został w całości pokryty przed jej rejestracją.-----
2. Historycznie, założycielami Spółki byli:-----
 - a) LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie; oraz -----
 - b) 7R Holdings Limited z siedzibą w Nikozji.-----
3. Na potrzeby niniejszego Statutu (o ile nie określono inaczej poniżej), następujące terminy lub pojęcia mają znaczenie zgodnie z definicją wskazaną poniżej. W przypadku, gdy niniejszy Statut posługuje się pojęciem w nim niesprecyzowanym, bez wyraźnego określenia źródła danego pojęcia, należy mu przypisywać znaczenie określone postanowieniami Umowy Akcjonariuszy:-----
 - 3.1. „**7R Holdings**” – oznacza spółkę prawa cypryjskiego, działającą pod firmą 7R Holdings Limited z siedzibą w Nikozji, zarejestrowaną w cypryjskim Rejestrze Spółek pod numerem HE 267628 lub jej Dozwolonego Nabywcę, który nabędzie wszystkie akcje Spółki stanowiące uprzednio własność 7R Holdings, zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy;-----
 - 3.2. „**Cena Emisyjna**” – oznacza 2,459063 EUR („*Subscription Price*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Sprzedaży Akcji) za każdą nową akcję serii F lub G obejmowaną w wyniku wykonania Warrantów;-----
 - 3.3. „**CZ**” – oznacza Christophera Zeunera, obywatela Niemiec, posiadającego niemiecki paszport o numerze C4WN8Y6FW, aktualnie akcjonariusza Spółki;-----
 - 3.4. „**Dozwolony Nabywca**” – oznacza Podmiot Powiązany inny niż Zastrzeżony Nabywca („*Permitted Transferee*” zgodnie z definicją

- wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.5. „**Dzień Roboczy**” – oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą ani dniem ustawowo wolnym od pracy w Polsce, Danii, Luksemburgu lub na Cyprze („*Business Day*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.6. „**Grupa**” – oznacza Spółkę oraz Spółki z Grupy („*Group*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.7. „**Istotne Naruszenie**” – oznacza istotne naruszenie Umowy Akcjonariuszy, które ma miejsce w odniesieniu do jakiegokolwiek akcjonariusza Spółki, w tym Inwestora, począwszy od dnia, w którym uzyska status akcjonariusza Spółki (dalej jako „**Strona Naruszająca**”, a pozostali akcjonariusze Spółki, każdy z osobna, jako „**Strona Nienaruszająca**”) („*Material Breach*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w każdym przypadku:-----
- a) wystąpienia Przypadku Niewypłacalności („*Insolvency Event*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w odniesieniu do Strony Naruszającej;-----
 - b) dokonania przez Stronę Naruszającą zbycia akcji Spółki z naruszeniem Umowy Akcjonariuszy;-----
 - c) naruszenia zobowiązań dotyczących zakazu konkurencji przez Stronę Naruszającą, w zakresie ustalonym w punkcie 17.1 (c) Umowy Akcjonariuszy;-----
 - d) dokonania przez Stronę Naruszającą naruszenia Przepisów Antykorupcyjnych („*Anti-Corruption Laws*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), naruszenia przepisów AML („*Anti-Money Laundering Laws*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), naruszenia przepisów dot. Sankcji („*Sanctions*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
 - e) wystąpienia przypadku Zmiany Kontroli („*Change of Control*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w odniesieniu do Strony Naruszającej;-----
 - f) naruszenia któregośkolwiek z obowiązków Spółki określonych w punktach 9.9 i 9.10 Umowy Sprzedaży Akcji skutkujące brakiem rejestracji Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Spółki przez właściwy sąd rejestrowy lub brakiem rejestracji Inwestora jako podmiotu uprawnionego ze wszystkich Warrantów Serii G w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym dla Spółki przez właściwy dom maklerski w terminie dwóch (2) miesięcy od dnia uzyskania przez

Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, z uwagi na umyślne działanie leżące po stronie Spółki lub TL, przy czym Stroną naruszającą będzie w takim przypadku 7R Holdings;-----

g) dokonania przez Stronę Naruszającą (lub jakikolwiek podmiot, za który jest ona odpowiedzialna) istotnego naruszenia Umowy Akcjonariuszy, innego niż opisane w lit. a) – f) powyżej, przy czym dla niniejszej lit. g) „istotne naruszenie” będzie oznaczało każde znaczące naruszenie jakichkolwiek istotnych postanowień Umowy Akcjonariuszy, które ma następujące konsekwencje:-----

- naruszenie skutkujące podjęciem czynności (lub zaniechaniem podjęcia czynności, w zależności od sytuacji) bez lub przeciwko decyzji lub zatwierdzeniu Komitetu Inwestycyjnego („*Steering and Investment Committee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);---
- naruszenie skutkujące istotnym nieuzgodnionym wydatkowaniem lub alokacją jakichkolwiek środków dostarczonych przez Inwestora na podstawie Umowy Akcjonariuszy wbrew uzgodnionemu celowi takiego finansowania, włączając w to brak wydatkowania lub niewłaściwe wydatkowanie Finansowania Kryzysowego („*Emergency Funding*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- naruszenie skutkujące niemożliwością (lub istotnym opóźnieniem) wykonania uprawnień z pełnomocnictwa opisanego w oraz udzielonego na podstawie punktu 2.3 Umowy Akcjonariuszy;-----
- naruszenie skutkujące niemożliwością wykonania Biznes Planu lub Budżetu („*Business Plan*” oraz „*Budżet*” w znaczeniach nadanych Umową Akcjonariuszy) w istotnym stopniu;-----
- naruszenie skutkujące niemożliwością wykonania procedury Wyjścia lub Squeeze Out („*Exit*” oraz „*Squeeze Out*” w znaczeniach nadanych Umową Akcjonariuszy) lub ich istotnym opóźnieniem;-----
- naruszenie skutkujące naruszeniem Zwykłego Toku Działalności („*Ordinary Course of Business*” w rozumieniu nadanym Umową Akcjonariuszy) skutkujące uniemożliwieniem lub istotnym opóźnieniem ponad terminy określone w Budżecie.-----

3.8. „NREP” lub „Inwestor” – oznacza spółkę prawa luksemburskiego, działającą pod firmą NREP NSF V Lux 2 S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, zarejestrowaną w Luksemburskim

Rejestrze Handlowym pod numerem B276045 lub jej Dozwolonego Nabywcę, na rzecz którego zostaną przeniesione prawa i obowiązki dotychczasowego Inwestora zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy lub, która nabydzie wszystkie akcje Spółki, stanowiące uprzednio własność Inwestora, zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy; Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o jakichkolwiek prawach oraz uprawnieniach Inwestora, będą one skuteczne począwszy od daty uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki;-----

3.9. **"Okres Lock-up"** – oznacza okres trzech (3) lat od uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki („*Lock-up Period*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy); Okres Lock-up będzie odpowiednio przedłużony na czas trwania Wyjścia, o okres nie dłuższy niż 12 (dwanaście) miesięcy od dnia zainicjowania procesu Wyjścia przez którykolwiek z uprawnionych podmiotów (tj. Inwestora – w każdym czasie po upływie wyjściowego Okresu Lock-up, oraz 7R Holdings – wyłącznie po upływie siedmiu (7) lat od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki);-----

3.10. **„Osoba Powiązana”** – oznacza osobę fizyczną będącą pracownikiem, samozatrudnionym (tj. osobą prowadzącą działalność gospodarczą lub świadczącą usługi na podstawie umowy cywilnoprawnej), członkiem kadry kierowniczej danej osoby prawnej lub osobą fizyczną (w tym pełnomocnikiem, prokurentem lub agentem), która świadczy istotne usługi na rzecz i w imieniu danej osoby („*Associated Individual*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----

3.11. **„Podmiot Powiązany”** – oznacza:-----

3.11.1. osobę (inną niż 7R Holdings, Inwestor, TL lub pozostali akcjonariusze (lub ich Dozwoleni Nabywcy), oraz każdą spółkę zależną oraz spółkę dominującą lub spółkę zależną oraz spółkę dominującą takiej osoby);-----

3.11.2. w odniesieniu do 7R Holdings (lub jej Dozwolonego Nabywcy): (i) TL lub trust lub rodzinną fundację powiązaną z TL, oraz (ii) każdy podmiot kontrolowany przez w/w osoby;-----

3.11.3. w odniesieniu do Inwestora (lub jego Dozwolonego Nabywcy): (i) NREP A/S z siedzibą w Kopenhadze, (ii) każdy podmiot kontrolowany przez w/w podmiot, lub (iii) wszelkie fundusze zarządzane lub kontrolowane przez w/w osoby;-----

3.11.4. w odniesieniu do TL (lub jego Dozwolonego Nabywcy): każdy podmiot kontrolowany przez TL lub – w odniesieniu

- do trustu lub rodzinnej fundacji – każdy taki podmiot, o ile jest powiązany z TL;-----
- 3.11.5. w odniesieniu do CZ (lub jego Dozwolonego Nabywcy): każdy podmiot kontrolowany przez CZ;-----
- 3.11.6. w odniesieniu do RG (lub jego Dozwolonego Nabywcy): każdy podmiot kontrolowany przez RG lub – w odniesieniu do trustu lub rodzinnej fundacji – każdy taki podmiot, o ile jest powiązany z RG;-----
- („Associated Company” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.12. „Rada Nadzorcza” – oznacza radę nadzorczą Spółki;-----
- 3.13. „RG” – oznacza Ryszarda Gretkowskiego, obywatela Polski, posiadającego numer PESEL 69040310876, akcjonariusza Spółki lub jego Dozwolonego Nabywcę, który nabędzie wszystkie akcje Spółki stanowiące uprzednio własność RG, zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy;-----
- 3.14. „Spółka z Grupy” – oznacza spółkę lub podmiot zależny Spółki („Group Company” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.15. „Statut” – oznacza niniejszy statut Spółki;-----
- 3.16. „TL” – oznacza Tomasza Lubowieckiego, obywatela Polski, posiadającego numer PESEL 69090400233, akcjonariusza Spółki do czasu uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki; Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o jakichkolwiek prawach oraz uprawnieniach TL, będą one skuteczne począwszy od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki i będą one wykonywane przez TL działając w charakterze osoby trzeciej, a nie w charakterze akcjonariusza Spółki;-----
- 3.17. „Transakcja z Podmiotem Powiązanym” – oznacza jakąkolwiek transakcję, porozumienie, umowę lub czynność dokonaną lub zawartą przez Spółkę lub Spółkę z Grupy z TL, 7R Holdings, RG, CZ lub NREP (począwszy od dnia uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki), dowolnym akcjonariuszem Spółki, lub odpowiednio ich Podmiotem Powiązanym lub Osobą Powiązaną („Associated Individual” oraz odpowiednio „Related Party Transaction” zgodnie z definicjami wskazanymi w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.18. „Uchwały ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii F” – oznacza uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w przedmiocie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę wynoszącą maksymalnie 48.342.994,00 zł (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa

- tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) oraz emisji Warrantów Serii F;-----
- 3.19. „**Uchwały ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G**” – oznacza uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w przedmiocie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę wynoszącą maksymalnie 26.177.192,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote) oraz emisji Warrantów Serii G;-----
- 3.20. „**Umowa Sprzedaży Akcji**” - oznacza umowę subskrypcji i przedwstępnej umowy sprzedaży akcji zawartą pomiędzy 7R Holdings, TL, RG, CZ, Spółką oraz Inwestorem w dniu 21 czerwca 2023 roku; -----
- 3.21. „**Umowa Akcjonariuszy**” – oznacza umowę akcjonariuszy zawartą pomiędzy 7R Holdings, TL, RG, CZ, Spółką oraz Inwestorem w dniu 21 czerwca 2023 roku, dotyczącą spraw Spółki, jej zasad ładu korporacyjnego oraz regulującą zasady współpracy, relacje pomiędzy akcjonariuszami Spółki a Spółką (od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki) oraz zasady Wyjścia („Exit” w znaczeniu nadanym Umową Akcjonariuszy) ze Spółki;-----
- 3.22. „**Walne Zgromadzenie**” – oznacza zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki;-----
- 3.23. „**Warranty**” – oznacza łącznie Warranty Serii F oraz Warranty Serii G;-----
- 3.24. „**Warranty Serii F**” – oznacza 48.342.994 (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) warranty subskrypcyjne serii F wyemitowane na podstawie Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii F, uprawniające do objęcia 48.342.994 (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) akcje nowej emisji serii F w warunkowo podwyższonym kapitale zakładowym Spółki w zamian za Cenę Emisyjną za każdą nową akcję serii F;-----
- 3.25. „**Warranty Serii G**” – oznacza 26.177.192 (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa) warranty subskrypcyjne serii G wyemitowane na podstawie Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G, uprawniające do objęcia 26.177.192 (dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt

dwa) akcje nowej emisji serii G w warunkowo podwyższonym kapitale zakładowym Spółki w zamian za Cenę Emisyjną za każdą nową akcję serii G;-----

- 3.26. „**Wyjście**” – oznacza zorganizowany i konkurencyjny proces sprzedaży: (i) 100% akcji Spółki; lub (ii) 100% akcji wszystkich Spółek z Grupy innych niż Spółka; lub (iii) wszystkich aktywów będących w posiadaniu Spółek z Grupy, po czym nastąpi sprzedaż lub likwidacja Spółki (oraz - we właściwym zakresie - wszelkich innych Spółek z Grupy) w zakresie niezdyktowanym w ramach Wyjścia oraz dystrybucję jakichkolwiek dywidend. Inwestor będzie miał prawo do zainicjowania Wyjścia po upływie Okresu Lock-Up, TL lub 7R Holdings będą mieli prawo do zainicjowania Wyjścia po upływie 7 lat od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki;-----
- 3.27. „**Zastrzeżony Nabywca**” – oznacza wszelkie podmioty należące lub powiązane z następującymi grupami kapitałowymi: Panattoni, CTP i Hillwood („*Restricted Transferee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- 3.28. „**Zarząd**” – oznacza zarząd Spółki;-----
- 3.29. „**Zdarzenia Nieplanowanego Odejścia**” – oznacza w odniesieniu do każdego członka Zarządu lub Rady Nadzorczej (w zależności od kontekstu) („*Bad Leaver Event*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy);-----
- a) dopuszczenie się przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej
- (i) oszustwa, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej na szkodę Grupy lub Inwestora w trakcie wykonywania obowiązków członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej;
 - lub (ii) molestowania seksualnego wobec Osoby Powiązanej Spółki, dowolnej Spółki z Grupy, Inwestora lub Podmiotu Powiązanego, lub dowolnego najemcy, klienta, partnera biznesowego lub innej podobnej osoby którejkolwiek z wyżej wymienionych osób (w celu uniknięcia wątpliwości, w tym również ich Osób Powiązanych) lub mającego miejsce w pracy lub w związku z funkcją pełnioną przez takiego członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej, (iii) nadużywania narkotyków w pracy lub podczas pełnienia funkcji członka Zarządu lub Rady Nadzorczej, (iv) poważnych uchybień określonych w Polityce Biznesowej skutkujących istotnym ryzykiem dla reputacji Grupy lub Inwestora, lub (v) przypadku dyskryminowania w stosunku do Osoby Powiązanej ze Spółką, dowolnej Spółki z Grupy, Inwestora lub jego Podmiotu Powiązanego, lub dowolnego najemcy, klienta, partnera biznesowego lub innej podobnej osoby którejkolwiek

- z wyżej wymienionych osób (w celu uniknięcia wątpliwości, w tym również ich Osób Powiązanych); -----
- b) popełnienie umyślnego przestępstwa przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej; oraz-----
- c) naruszenie zakazu konkurencji przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej (w odpowiednim zakresie) określonego w punkcie 18 Umowy Akcjonariuszy lub zawartej z nim/nią umowie o pracę lub innej umowie dot. zatrudnienia takiej osoby lub powołania jej na zajmowane stanowisko.-----

§2

1. Firma Spółki brzmi **7R Spółka Akcyjna**. Spółka może używać w obrocie skrótu firmy 7R S.A.-----
2. Siedzibą Spółki jest miasto Kraków.-----
3. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.-----
4. Spółka może tworzyć oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa oraz przystępować do innych Spółek w kraju i zagranicą.-----

§3

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.-----

§4

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:-----
 - PKD 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,-----
 - PKD 41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,-----
 - PKD 43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych,-----
 - PKD 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych,-----
 - PKD 43.29.Z - Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,---
 - PKD 43.99.Z - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,-----
 - PKD 46.73.Z – Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, -----
 - PKD 46.74.Z - Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,-----
 - PKD 64.19.Z – Pozostałe pośrednictwo pieniężne, -----
 - PKD 64.20.Z - Działalność holdingów finansowych,-----
 - PKD 64.30.Z - Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,-----
 - PKD 64.92.Z - Pozostałe formy udzielania kredytów,-----
 - PKD 64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,-----

- PKD 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,-----
- PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,-----
- PKD 68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
- PKD 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,-----
- PKD 69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe,-----
- PKD 70.10.Z – Działalność firm centralnych (*head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,-----
- PKD 70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (*public relations*) i komunikacja,-----
- PKD 70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,-----
- PKD 71.11.Z – Działalność w zakresie architektury,-----
- PKD 71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,-----
- PKD 71.20.B – Pozostałe badania i analizy techniczne,-----
- PKD 73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej,-----
- PKD 74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,-----
- PKD 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
- PKD 77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,-----
- PKD 77.12.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,-----
- PKD 77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,-----
- PKD 77.33.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,-----
- PKD 77.39.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,-----
- PKD 77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim,-----
- PKD 78.10.Z – Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,-----
- PKD 78.20.Z – Działalność agencji pracy tymczasowej,-----
- PKD 78.30.Z – Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,-----
- PKD 80.10.Z – Działalność ochroniarska, z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa,-----

- PKD 80.20.Z – Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa,-----
 - PKD 81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,-----
 - PKD 81.21.Z - Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,-----
 - PKD 81.22.Z - Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,-----
 - PKD 81.29.Z - Pozostałe sprzątanie,-----
 - PKD 81.30.Z – Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,-----
 - PKD 82.11.Z – Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,-----
 - PKD 82.20.Z – Działalność centrów telefonicznych (*call center*),-----
 - PKD 82.30.Z – Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,-----
 - PKD 82.99.Z – Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
2. Jeżeli przepisy prawa wymagają uzyskania koncesji lub zezwolenia na prowadzenie określonej działalności przez Spółkę, lub też w inny sposób ograniczają możliwość prowadzenia takiej działalności, podjęcie tej działalności nastąpi po spełnieniu przez Spółkę wszelkich przewidzianych przepisami prawa wymogów.-----

II. Kapitał i akcje.

§5

1. Kapitał zakładowy wynosi 38.873.760,00 zł (trzydzieści osiem milionów osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt złotych 00/100).-----
2. Kapitał zakładowy dzieli się na:-----
 - a) 20.300.000 (słownie: dwadzieścia milionów trzysta tysięcy) akcji imiennych serii „A” o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od A 00000001 do A 20300000, opłaconych w całości przed zarejestrowaniem majątkiem przekształcanej spółki pod firmą 7R LOGISTIC LIMPOL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w Krakowie,-----
 - b) 2.985.295 (słownie: dwa miliony dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć) akcji imiennych serii „C”, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od C 0000001 do C 2985295,-----
 - c) 151.755 (słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć) akcji imiennych serii „D”, o wartości nominalnej 1,00

- zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od D 00001 do D 151755;-----
- d) 137.388 (słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt osiem) akcji imiennych serii „E” o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od E 000001 do E 137388;-----
- e) 15.299.322 (piętnaście milionów dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa) akcje imienne serii „F” o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych numerami od F 000001 do F 15299322;-----
3. W związku z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 05/07/2023 z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii F, Warrantów Serii F, wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy do objęcia akcji serii F oraz Warrantów Serii F oraz zmiany statutu Spółki, określa się wartość nominalną warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na kwotę nie wyższą niż 48.342.994 zł (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote). Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki następuje w drodze emisji nowych akcji zwykłych imiennych serii F o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda, w ilości nie mniejszej niż 1 (jedna) i nie większej niż 48.342.994 (słownie: czterdzieści osiem milionów trzysta czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery) które mogą zostać objęte, w terminie do dnia 31 sierpnia 2027 r., przez posiadaczy Warrantów Serii F emitowanych przez Spółkę na podstawie ww. Uchwały.-----
4. W związku z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 27/08/2023 z dnia 8 sierpnia 2023 r. w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii G, Warrantów Serii G, wyłączenia prawa poboru akcjonariuszy do objęcia akcji serii G oraz Warrantów Serii G oraz zmiany statutu Spółki, określa się wartość nominalną warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na kwotę nie wyższą niż 26.177.192 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa złote). Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki następuje w drodze emisji nowych akcji zwykłych imiennych serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda, w ilości nie mniejszej niż 1 (jedna) i nie większej niż 26.177.192 (słownie: dwadzieścia sześć milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt dwa) które mogą zostać objęte, w terminie do dnia 31 sierpnia 2027 r., przez posiadaczy Warrantów Serii G emitowanych przez Spółkę na podstawie ww. Uchwały.-----

§6

1. Akcje Spółki wszystkich serii są akcjami imiennymi. Akcje Spółki wszystkich serii są akcjami zwykłymi.-----
2. Wszystkie akcje Spółki dają uprawnienie do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.-----
3. Do dnia uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki do zbywania i obciążania akcji Spółki stosuje się zasady określone w §6a, §6b oraz §6c poniżej (w tym definicje wskazane w §6a, §6b oraz §6c poniżej będą obowiązywać wyłącznie do dnia uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki).-----

§6a

1. Zbycie akcji imiennych lub ich obciążenie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia wyrażonej w formie uchwały.-----
2. Akcjonariusz zamierzający zbyć lub obciążyć swoje akcje imienne winien zgłosić ten zamiar Zarządowi wskazując jednocześnie proponowanego nabywcę oraz cenę, za którą zamierza je zbyć temu nabywcy.-----
3. W sytuacji, w której mowa powyżej w §6a ust. 2, Zarząd dokonuje zwołania Walnego Zgromadzenia.-----
4. Decyzja w sprawie zgody bądź jej braku na sprzedaż bądź obciążenie akcji powinna zostać podjęta przez Walne Zgromadzenie w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) tygodni od dnia zgłoszenia Zarządowi zamiaru zbycia akcji. W razie braku podjęcia decyzji w powyższym terminie uważa się, że Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż akcji przez akcjonariusza na rzecz powołanego przez niego nabywcę.-----
5. W razie braku zgody Walnego Zgromadzenia na zbycie akcji przez akcjonariusza Zgromadzenie winno podjąć uchwałę, wskazującą innego nabywcę, który nabędzie akcje za cenę równą cenie wskazanej przez akcjonariusza zbywającego akcje, a w razie braku tego wskazania za cenę równą wartości bilansowej zbywanych akcji (tj. wartości aktywów netto rozumianych jako aktywa Spółki pomniejszone o wszystkie zobowiązania bilansowe Spółki (wartość kapitałów własnych) na dany dzień bilansowy, wykazaną w bilansie Spółki - przypadającej proporcjonalnie na akcje posiadane przez akcjonariusza), nie niższą jednak od wartości nominalnej zbywanych akcji.-----
6. Wskazanie nabywcy, o którym mowa w ust.5, jak również zawarcie z nim umowy powinno nastąpić nie później niż w terminie 2 (dwóch) miesięcy od zgłoszenia zamiaru zbycia akcji przez akcjonariusza, pod rygorem uznania, że Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na sprzedaż akcji przez akcjonariusza na rzecz proponowanego przez niego nabywcę. Zapłata ceny przez nabywcę wskazanego przez Walne Zgromadzenie powinna nastąpić w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zawarcia umowy.-----

7. Akcjonariuszom posiadającym akcje imienne serii A i serii C w Spółce przysługuje prawo pierwokupu zbywanych akcji na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego (art. 596 i nast.). Prawo pierwokupu przysługuje w przypadku zbycia akcji osobie wskazanej zgodnie z ust. 5.-----
8. Zbycie lub obciążenie akcji wbrew powyższym zastrzeżeniom jest bezskuteczne wobec Spółki. Nie wyklucza to sankcji przewidzianych w przepisach, o których mowa w ust. 7, na wypadek naruszenia prawa pierwokupu.-----
9. Postanowień ust. 1-8 nie stosuje się w przypadku zbywania akcji na rzecz każdorazowych akcjonariuszy Spółki, jak również spółek z wyłącznym udziałem akcjonariuszy, zbycia akcji w trybie opisanym w §6b Statutu wobec skorzystania z opisanego tam Prawa Drag Along, zbycia akcji w trybie opisanym w §6c Statutu wobec skorzystania z opisanego tam Prawa Tag Along, a także od chwili, gdy akcje będą notowane na rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych SA w Warszawie (tzw. rynku NewConnect).-----

§6b

1. Akcjonariuszowi, który posiada akcje reprezentujące co najmniej 80% kapitału zakładowego (**Większościowy Akcjonariusz**) będzie przysługiwało prawo do żądania, aby pozostali akcjonariusze w Spółce - sprzedali wszystkie posiadane przez siebie w danym momencie akcje wskazanemu przez Większościowego Akcjonariusza podmiotowi - nabywcy akcji Spółki należących do Większościowego Akcjonariusza (**Prawo Drag Along**).-----
2. Postanowienia niniejszego paragrafu obowiązują jakkolwiek nie dłużej niż do daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym lub rynku NewConnect.-----
3. Prawo Drag Along wykonywane jest w ten sposób, że w przypadku złożenia przez osobę trzecią Większościowemu Akcjonariuszowi oferty nabycia wszystkich akcji Spółki, z zastrzeżeniem ustępu 4. poniżej, Większościowy Akcjonariusz będzie uprawniony do żądania, aby pozostali akcjonariusze Spółki przyłączyli się do transakcji i zbyli całość swoich akcji na rzecz takiej osoby trzeciej. Warunki, na których poszczególni akcjonariusze będą zbywali akcje Spółki będące w ich posiadaniu, zostaną odrębnie określone dla każdego z akcjonariuszy Spółki, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej.-----
4. Skorzystanie z Prawa Drag Along, jest możliwe wyłącznie w sytuacji, w której warunki zaproponowane przez osobę trzecią są równe, bądź lepsze, od następujących:-----
 - a. termin zapłaty całości ceny jest nie dłuższy niż 1 (jeden) miesiąc,
 - b. zapłata ceny jest zabezpieczona gwarancją bankową, gotówką

- złożoną do depozytu bądź w inny sposób akceptowany przez Większościowego Akcjonariusza,-----
- c. cena płacona za akcje pozostałych akcjonariuszy Spółki będzie odpowiadać cenie płaconej za akcje Większościowego Akcjonariusza w taki sposób, iż za akcje uprawniające do takiego samego udziału procentowego w zyskach Spółki zostanie zapłacona taka sama cena.-----
5. Dotychczasowi akcjonariusze Spółki, wezwani przez Większościowego Akcjonariusza do przyłączenia się do transakcji na mocy Prawa Drag Along mogą odmówić przyłączenia się do transakcji, wyłącznie w przypadku niespełnienia przez ofertę złożoną przez osobę trzecią warunków opisanych w ust 4 niniejszego paragrafu.-----

§6c

1. Przez okres do dnia 19 lutego 2021 r. lub do dnia dopuszczenia jakichkolwiek akcji Spółki do obrotu regulowanego na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie lub do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych SA w Warszawie (tzw. New Connect), w zależności od tego który z tych dni nastąpi wcześniej, Większościowy Akcjonariusz zobowiązany będzie zawiadomić każdego akcjonariusza posiadającego akcje Spółki (Przystępujący Akcjonariusz) na piśmie o każdorazowym zamiarze zbycia posiadanych przez niego akcji Spółki na rzecz osób trzecich poza ofertą publiczną i rynkiem New Connect, informując o cenie i ilości akcji, przeznaczonych do zbycia. Zbycie akcji w ramach oferty publicznej czy na rynku New Connect wyłączone jest spod ograniczeń niniejszego paragrafu.-----
2. Przystępującemu Akcjonariuszowi przysługiwać będzie, prawo przyłączenia się do jakiegokolwiek realizowanej przez Większościowego Akcjonariusza transakcji zbycia akcji Spółki (tzw. **Prawo Tag Along**). Prawo Przystępującego Akcjonariusza do dołączenia się do sprzedaży przez Większościowego Akcjonariusza ma charakter proporcjonalny do oferty Większościowego Akcjonariusza co oznacza, że proporcję tą wylicza się przyjmując procent (ułamek) zbywanego pakietu przez Większościowego Akcjonariusza do procentu (ułamka) posiadanego pakietu akcji przez Przystępującego Akcjonariusza.-----
3. Prawo określone jako Tag Along wykonywane jest w ten sposób, że w przypadku złożenia przez osobę trzecią Większościowemu Akcjonariuszowi, oferty nabycia akcji Spółki, Przystępujący Akcjonariusz będzie uprawniony do żądania, od każdej osoby trzeciej, mającej zamiar nabyć akcje Spółki od Większościowego Akcjonariusza, aby nabyła, część lub całość akcji również od niego, proporcjonalnie do ilości akcji zbywanych przez Większościowego Akcjonariusza.

- Jednostkowa cena zbycia akcji Spółki przez Przystępującego Akcjonariusza, jako wykonującego Tag Along, musi być identyczna z ceną zbycia akcji Spółki przez Większościowego Akcjonariusza.-----
4. Jeżeli zbycie akcji ma nastąpić pod innym tytułem niż sprzedaż, wówczas zobowiązany z Tag Along przedstawi Przystępującemu Akcjonariuszowi takie same warunki zbycia posiadanych przez niego akcji.-----
 5. Za wykonanie zobowiązania wynikającego z Tag Along przez osobę trzecią odpowiada za każdym razem ten akcjonariusz, którego zamiar zbycia akcji Spółki tej osobie spowodował możliwość skorzystania z tego uprawnienia.-----
 6. Jeżeli Większościowy Akcjonariusz naruszy powyższe prawo przyłączenia się do sprzedaży, wówczas będzie zobowiązany do odkupu, na pisemne żądanie Przystępującego Akcjonariusza wszystkich posiadanych przez niego akcji, po cenie uzyskanej przez Większościowego Akcjonariusza w ramach transakcji stanowiącej przypadek złamania postanowienia niniejszego paragrafu.-----
 7. Postanowienia niniejszego paragrafu obowiązują do daty pierwszego notowania akcji Spółki na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych SA w Warszawie (tzw. NewConnect).-----

§7

1. Akcje mogą być umarzane.-----
2. Akcje mogą być umarzane wyłącznie za zgodą akcjonariusza (umorzenie dobrowolne).-----
3. Zasady umorzenia akcji Spółki określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.-----
4. W przypadku śmierci CZ, wszystkie posiadane przez niego akcje zostaną automatycznie umorzone w terminie sześćdziesięciu (60) dni kalendarzowych od dnia powzięcia przez Spółkę wiadomości o śmierci CZ. Akcje zostaną umorzone za wynagrodzeniem w wysokości równej najbardziej aktualnej rzeczywistej wartości rynkowej takich akcji. Jeżeli w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Spółka otrzyma pisemne żądanie (pisemne żądania) od spadkobierców w/w doradcy wraz z właściwymi dokumentami potwierdzającymi, że są oni jego spadkobiercami w zakresie dot. akcji, wynagrodzenie zostanie wypłacone spadkobiercom CZ. Jeżeli w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Spółka nie otrzyma takiego pisemnego żądania, przekaże wynagrodzenie do depozytu sądowego (art. 467 i nast. Kodeksu cywilnego).-----

§8

1. Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.-----

2. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.-----

§9

1. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne nie jest dopuszczalna.
Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela nie jest dopuszczalna.-
2. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne.-----

III. Organy spółki

§10

1. Organami Spółki są:-----
- a) Walne Zgromadzenie,-----
- b) Rada Nadzorcza,-----
- c) Zarząd.-----
2. Organy Spółki działają zgodnie z postanowieniami Statutu, przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz ustalonymi dla nich regulaminami.---

Walne Zgromadzenie

§11

1. Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne.-----
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub Warszawie lub w innym miejscu w Polsce uzgodnionym jednomyślnie przez wszystkich akcjonariuszy.-----

§12

1. Z zastrzeżeniem spraw poddanych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Zarządu na mocy niniejszego Statutu lub Kodeksu spółek handlowych, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą wyłącznie sprawy przeznaczone do kompetencji Walnego Zgromadzenia na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa bądź innych postanowień niniejszego Statutu.-----
2. Od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:-----
- a) wszelkich zmian w Statucie, za wyjątkiem zmian Statutu wymaganych w rezultacie podjęcia Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G oraz zmiany Statutu opisanej w punkcie 14.3 Umowy Akcjonariuszy wymaganej w związku z przeniesieniem wszystkich akcji w Spółce należących do Inwestora na jakikolwiek jego Podmiot Powiązany;-----
- b) zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, w inny sposób niż w ramach oraz w celu Wyjścia,-----
- c) istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki,-----

- d) połączenia, przekształcenia lub podziału Spółki,-----
 - e) rozwiązania lub likwidacji Spółki,-----
 - f) emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisji warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych, z wyjątkiem emisji Warrantów,-----
 - g) podwyższenia, w tym warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, obniżenia kapitału zakładowego Spółki, umorzenia akcji Spółki oraz pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru, z wyjątkiem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wraz z pozbawieniem pozostałych akcjonariuszy Spółki poza Inwestorem dokonanego na podstawie Uchwał ws. Warunkowego Podwyższenia Kapitału Zakładowego oraz Emisji Warrantów Serii G oraz na warunkach tam przewidzianych,-----
 - h) zawarcia przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, komisji rewizyjnej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób – w zakresie w jakim umowy te wchodzi w zakres definicji Transakcji z Podmiotem Powiązanym,
 - i) podziału zysku Spółki w sposób sprzeczny z Polityką Dywidendową („*Distribution Policy*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy),-----
- wymagają oddania głosu „za” przez 7R Holdings oraz Inwestora (lub ich Dozwolonych Nabywców), przy kworum wynoszącym zgodnie z treścią § 13 ust. 1 poniżej, osiemdziesiąt pięć (85%) kapitału zakładowego Spółki, z wyłączeniem zastosowania z § 13 ust. 3.
3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, a decyzja w tej sprawie stanowi kompetencję Zarządu.-----

§13

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, jeśli reprezentowane jest na nim co najmniej osiemdziesiąt pięć procent (85%) kapitału zakładowego Spółki, chyba że surowszy wymóg co do kworum wynika z innych postanowień niniejszego Statutu lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.-----
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem surowszych postanowień bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub innych postanowień niniejszego Statutu.-----
3. W przypadku, w którym Walne Zgromadzenie nie odbędzie się z uwagi na brak kworum określonego w ust. 1 powyżej lub odbędzie się ale nie będzie uprawnione do podjęcia ważnych uchwał z uwagi na brak obecności danego akcjonariusza (danych akcjonariuszy), wówczas kolejne Walne Zgromadzenie z takim samym porządkiem obrad, jak

przewidziany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, które nie odbyło się z uwagi na brak wymaganego kworum lub odbyło się ale nie było uprawnione do podjęcia ważnych uchwał z uwagi na brak obecności danego akcjonariusza (danych akcjonariuszy), zostanie zwołanie na dzień przypadający nie wcześniej niż 14 (czternaście) dni od daty pierwotnego zwołania. Na takim kolejnym Walnym Zgromadzeniu, wymóg kworum określony w zdaniu ust. 1 powyżej nie będzie miał zastosowania, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.-----

4. Niezależnie od przepisów Kodeksu spółek handlowych, począwszy od daty uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki, Inwestor, 7R Holdings oraz Ryszard Gretekowski (każdy osobno) będą mieli uprawnienie osobiste do zwoływania Walnych Zgromadzeń w każdym czasie, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Wraz z zawiadomieniem o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, akcjonariusz zwołujący Walne Zgromadzenie będzie zobowiązany do przedstawienia projektów uchwał, które mają zostać umieszczone w porządku obrad takiego zgromadzenia wraz z ich uzasadnieniem. -----

§14

Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin, w którym określi tryb, szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał, a w szczególności zasady przeprowadzania wyborów. Do czasu uchwalenia regulaminu Walne Zgromadzenie obraduje zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu oraz przepisami Kodeksu spółek handlowych.-----

Rada Nadzorcza

§15

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 (pięciu) do 6 (sześciu) osób, powoływanych w następujący sposób:-----
 - a) do chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani, odwoływani oraz zawieszani przez Walne Zgromadzenie;-----
 - b) od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani, odwoływani oraz zawieszani w następujący sposób:-----
 - i. 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania oraz zawieszania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej w tym do wskazania osoby pełniącej funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, oraz wskazania, że danemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje stałe indywidualne prawo wykonywania czynności nadzorczych;-----
 - ii. Inwestor (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza)

- będzie uprawniony do powoływania, odwoływania oraz zawieszania pozostałych członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani na wspólną, pięcio (5)-letnią kadencję.-----
 3. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień § 15 ust. 4 - 6 poniżej, każdy członek Rady Nadzorczej powołany w wykonaniu uprawnień osobistych akcjonariusza Spółki, może zostać odwołany lub zawieszony wyłącznie przez uprawnionego akcjonariusza, który go powołał, pod warunkiem, że jednocześnie z takim odwołaniem uprawniony akcjonariusz powoła w jego miejsce nowego członka Rady Nadzorczej. -----
 4. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej powołanego przez uprawnionego akcjonariusza w wykonaniu jego osobistych uprawnień wyłącznie w następujących przypadkach:-----
 - a) jeżeli akcjonariusz, który powołał danego członka Rady Nadzorczej odda głos „za” jego odwołaniem na takim Walnym Zgromadzeniu;
 - b) jeżeli w odniesieniu do danego członka Rady Nadzorczej wystąpi Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia („*Bad Leaver Event*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) z zastrzeżeniem, iż w przypadku podejrzenia zaistnienia Zdarzenia Nieplanowanego Odejścia na jakichkolwiek podstawach w odniesieniu do danego członka Rady Nadzorczej, będzie on mógł być w pierwszej kolejności zawieszony w pełnieniu obowiązków członka Rady Nadzorczej do czasu wydania w tym zakresie odpowiedniego orzeczenia przez właściwy sąd powszechny lub arbitrażowy, a Walne Zgromadzenie będzie uprawnione do jego odwołania w trybie natychmiastowym wyłącznie po stwierdzeniu przez właściwy sąd powszechny lub arbitrażowy, iż w rzeczywistości miało miejsce Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia; lub-----
 - c) jeżeli akcjonariusz dopuści się Istotnego Naruszenia („*Material Breach*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), które nie zostanie naprawione zgodnie z postanowieniami Punktu 17.2 Umowy Akcjonariuszy, co zostanie potwierdzone prawomocnym oraz wiążącym wyrokiem sądu arbitrażowego właściwego dla rozstrzygania sporów wynikających z Umowy Akcjonariuszy. -----
 5. Uprawnienie do powołania, zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej będzie wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia uprawnionego akcjonariusza skierowanego do Spółki. Oświadczenie o powołaniu nowego członka Rady Nadzorczej przez uprawnionego akcjonariusza powinno zostać złożone Spółce w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia powstania wakat w Radzie Nadzorczej. Kopie

oświadczenia o powołaniu, zawieszeniu lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej zostaną następnie przesłane do wiadomości pozostałych akcjonariuszy Spółki wraz z informacją o aktualnym składzie Rady Nadzorczej.-----

6. W razie niezłożenia przez uprawnionego akcjonariusza oświadczenia o powołaniu członka Rady Nadzorczej w terminie wskazanym w § 15 ust. 5 powyżej, oraz jeśli w wyniku braku takiego powołania członka Rady Nadzorczej przez uprawnionego akcjonariusza doszłoby do spadku liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 3 (trzech), wówczas prawo powołania brakującego członka Rady Nadzorczej przechodzi na Walne Zgromadzenie. Dla uniknięcia wątpliwości akcjonariusz, który był pierwotnie uprawniony do powołania danego członka Rady Nadzorczej, zachowuje swoje prawa i może w każdym czasie odwołać członka Rady Nadzorczej powołanego zgodnie z procedurą opisaną w niniejszym ust. 6, pod warunkiem, że jednocześnie z takim odwołaniem uprawniony akcjonariusz powoła w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej.----
7. Członkom Rady Nadzorczej może zostać przyznane wynagrodzenie określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.-----

§16

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą sprawy wymienione w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w niniejszym Statucie.----
2. Każdemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje 1 (jeden) głos.-----
3. Z wyjątkiem uchwał określonych w następnym zdaniu niniejszego ustępu, uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, tj. przewagą głosów „za” nad głosami „przeciw”, a w przypadku równowagi głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ustala oraz zmienia wynagrodzenie członków Zarządu zatrudnionych na podstawie umowy o pracę lub innej umowy, przy czym, w okresie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w odniesieniu do uchwał Rady Nadzorczej w sprawie ustalenia lub zmiany wynagrodzenia członków Zarządu powołanych przez 7R Holdings, do skutecznego podjęcia takiej uchwały dodatkowo konieczne jest oddanie głosu „za” przez członka Rady Nadzorczej powołanego przez 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) oraz członka Rady Nadzorczej powołanego przez Inwestora (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza). Powyższy wymóg przestanie obowiązywać po upływie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki.-----
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej będą odbywały się co najmniej jeden raz na kwartał roku obrotowego Spółki. Każdy członek Rady Nadzorczej będzie uprawniony do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej w dowolnym czasie. -----

5. Posiedzenia Rady Nadzorczej będą się odbywały w siedzibie Spółki, w Warszawie lub w innym miejscu, o ile wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrażą swoją pisemną zgodę na proponowane miejsce posiedzenia, przy czym żadne z postanowień niniejszego ustępu nie ogranicza możliwości odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej oraz podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub zdalnym (w tym w drodze tele- lub wideokonferencji) oraz uczestniczenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach odbywających się fizycznie w określonym miejscu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
6. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej winni zostać poinformowani o planowanym posiedzeniu Rady Nadzorczej poprzez zawiadomienia wysłane pocztą elektroniczną, nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed danym terminem posiedzeniem. Krótsze zawiadomienie jest dopuszczalne, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zgodzą się na odbycie takiego posiedzenia we wcześniejszym terminie. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej winno zawierać informację o proponowanym porządku obrad Rady Nadzorczej, wraz ze wszelkimi dokumentami koniecznymi do odbycia takiego posiedzenia.-----
7. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia w trybie zdalnym (w tym w drodze tele- lub wideokonferencji). Każdy członek Rady Nadzorczej może uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz głosować na nich za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, które umożliwiają wszystkim osobom uczestniczącym w posiedzeniu wzajemne komunikowanie się przez cały czas trwania posiedzenia. Każdy członek Rady Nadzorczej uczestniczący w ten sposób w posiedzeniu będzie uważany za obecnego osobiście, a jego głos będzie wliczany do kworum. Każdy członek Rady Nadzorczej, który nie będzie fizycznie obecny na posiedzeniu, może uczestniczyć w takim posiedzeniu za pomocą innego środka komunikacji. -----
8. Uchwały w sprawach nieobjętych porządkiem obrad posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być podejmowane jedynie pod warunkiem uczestniczenia w posiedzeniu, także przy pomocy środków porozumiewania się na odległość, wszystkich członków Rady Nadzorczej oraz braku sprzeciwu ze strony któregośkolwiek z członków Rady Nadzorczej co do podjęcia danej uchwały.-----
9. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość bez zwoływania formalnego posiedzenia, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali należycie powiadomieni o proponowanej uchwale z wyprzedzeniem i zapewniono im możliwość żądania zwołania posiedzenia na żywo lub w trybie zdalnym, oraz pod

- warunkiem, że każdorazowo zostanie sporządzony protokół zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami Kodeksu spółek handlowych, dokumentujący podjęcie uchwał Rady Nadzorczej w jednym z wyżej wymienionych trybów. -----
10. Członkowie Rady Nadzorczej mogą również brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej na podstawie pisemnego pełnomocnictwa przedstawionego Przewodniczącemu lub Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej.-----
11. Od chwili uzyskania przez NREP statusu akcjonariusza Spółki, z zastrzeżeniem ust. 12 poniżej, podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą wymaga obecności (kworum): (i) co najmniej jednego (1) członka Rady Nadzorczej powołanego przez 7R Holdings oraz (ii) co najmniej dwóch (2) członków Rady Nadzorczej powołanych przez Inwestora. -----
12. Jeżeli w ciągu jednej (1) godziny od chwili, w której zgodnie z zawiadomieniem o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej miało nastąpić rozpoczęcie obrad, nie zostanie spełniony wymóg kworum zgodnie z ust. 11 powyżej lub przestanie być on spełniany w trakcie trwania posiedzenia, posiedzenie Rady Nadzorczej zostanie odroczone na tę samą godzinę i w tym samym miejscu, z tym samym porządkiem obrad, na dzień przypadający pięć (5) dni roboczych po pierwotnym terminie posiedzenia lub na inny dzień uzgodniony przez wszystkich obecnych członków Rady Nadzorczej. -----
13. Jeżeli w drugim terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, w ciągu jednej (1) godziny od chwili, w której miało nastąpić rozpoczęcie odroczonego posiedzenia Rady Nadzorczej nie zostanie spełniony wymóg kworum zgodnie z ust. 11 powyżej lub przestanie być on spełniany w trakcie trwania posiedzenia, takie posiedzenie uznaje się za ważne zwołane i zdolne do podejmowania ważnych uchwał, z tym zastrzeżeniem, że uchwały będą mogły być podejmowane wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad pierwotnie zwołanego posiedzenia Rady Nadzorczej. -----
14. Prawo do zawieszenia (odroczenia) posiedzenia Rady Nadzorczej może być wykonane dwa (2) razy w ciągu danego roku kalendarzowego przez członka Rady Nadzorczej powołanego przez danego uprawnionego akcjonariusza. Po skorzystaniu z takiego prawa dwa (2) razy w danym roku kalendarzowym, wymogi dotyczące kworum określone w ust. 11 powyżej nie będą obowiązywały w zakresie obecności takiego członka Rady Nadzorczej do końca danego roku kalendarzowego. -----
15. Niezależnie od pozostałych postanowień niniejszego § 16, w przypadku uchwał podejmowanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej, takie

uchwały będą mogły być podejmowane wyłącznie, gdy co najmniej połowa (1/2) członków Rady Nadzorczej jest obecna na danym posiedzeniu, a wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali należycie zawiadomieni o terminie takiego posiedzenia. -----

16. Każdy członek Rady Nadzorczej ma prawo wglądu do ksiąg i dokumentów Spółki w każdym czasie bez ograniczeń. Członkowie Zarządu zobowiązani są do udzielania wszelkich informacji dotyczących Spółki i danej Spółki z Grupy na żądanie każdego członka Rady Nadzorczej w zakresie dopuszczalnym przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do kontaktów z osobami zatrudnionymi lub zaangażowanymi przez Grupę bez odrębnej zgody Zarządu lub Rady Nadzorczej. -----
17. Rada Nadzorcza wykonuje uprawnienia i obowiązki przyznane jej na mocy obowiązujących przepisów prawa, niniejszego Statutu i regulaminu Rady Nadzorczej, jeśli zostanie uchwalony. -----
18. Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin Rady Nadzorczej, który określa jej organizację i sposób wykonywania czynności. Do czasu uchwalenia regulaminu i zatwierdzenia go przez Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza działa na podstawie niniejszego Statutu i Kodeksu spółek handlowych. -----

Zarząd

§17

1. Zarząd działa w imieniu Spółki oraz reprezentuje ją na zewnątrz. -----
2. Do chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Zarząd będzie powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą, oraz będzie się składał z od 1 (jednej) do 6 (sześciu) osób, powoływanych na wspólną, pięcio (5)-letnią kadencję. -----
3. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w pierwszych 12 (dwunastu) miesiącach po uzyskaniu przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Zarząd będzie się składał z od 1 do 6 osób, powoływanych i odwoływanych w następujący sposób: -----
 - a) 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania i zawieszania 5 (pięciu) członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu; -----
 - b) Inwestor (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do odwoływania, odwoływania i zawieszania 1 (jednego) członka Zarządu; -----
4. Po upływie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Zarząd będzie się składał z od 1 (jednej) do 6 (sześciu) osób, powoływanych i odwoływanych w następujący sposób: -----

- a) z zastrzeżeniem uprawnień 7R Holdings wskazanych w lit. b) poniżej, Rada Nadzorcza będzie uprawniona do określania liczby członków Zarządu, wskazania osoby pełniącej funkcję Prezesa Zarządu, powoływania, odwoływania i zawieszania wszystkich członków Zarządu, za wyjątkiem członka Zarządu powołanego przez 7R Holdings; -----
- b) 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) będzie uprawniony do powoływania, odwoływania i zawieszania 1 (jednego) członka Zarządu. -----
5. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, członkowie Zarządu będą powoływani do Zarządu Spółki (na wspólną kadencję) na okres nie wspólnej pięć - (5)letniej kadencji. -----
6. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa oraz § 17 ust. 7 poniżej, każdy członek Zarządu powołany w wykonaniu uprawnień osobistych akcjonariusza albo uchwałą Rady Nadzorczej, o których mowa w § 17 ust. 3 oraz ust. 4 powyżej, może zostać odwołany lub zawieszony wyłącznie przez uprawnionego akcjonariusza, który go powołał albo Radę Nadzorczą. Ani Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorcza nie może odwołać ani zawiesić członka Zarządu powołanego przez uprawnionego akcjonariusza zgodnie z ust. 4 i 5 powyżej, chyba, że: -----
 - a) powołanie to nastąpiło w wyniku realizacji uprawnień Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 17 ust. 4 lit. a) powyżej;-----
 - b) akcjonariusz, który powołał danego członka Zarządu, odda na Walnym Zgromadzeniu głos „za” jego odwołaniem lub jeżeli reprezentanci/reprezentant danego akcjonariusza lub osoby trzeciej wyznaczeni do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, który/którzy powołał/powołali danego członka Zarządu, odda/oddadzą na posiedzeniu Rady Nadzorczej głos „za” jego odwołaniem; -----
 - c) jeżeli w odniesieniu do danego członka Zarządu wystąpi Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia, z zastrzeżeniem, iż: -----
 - (i) w przypadku podejrzenia zaistnienia Zdarzenia Nieplanowanego Odejścia na jakichkolwiek podstawach w odniesieniu do danego członka Zarządu, będzie on mógł być zawieszony w pełnieniu obowiązków członka Zarządu do czasu wydania w tym zakresie odpowiedniego orzeczenia przez sąd powszechny lub arbitrażowy, a Rada Nadzorcza będzie uprawniona do jego odwołania w trybie natychmiastowym wyłącznie po stwierdzeniu przez sąd powszechny lub sąd arbitrażowy, iż w rzeczywistości miało miejsce Zdarzenie Nieplanowanego Odejścia; -----
 - (ii) w przypadku gdy Zdarzenie Niezaplanowanego Odejścia dotyczyć będzie TL, zostanie on niezwłocznie zawieszony lub

odwołany z Zarządu zgodnie z powyższymi zasadami, przy czym dla uniknięcia wątpliwości 7R Holdings zachowa uprawnienie (wykonując uprawnienie osobiste akcjonariusza) do powołania następcy TL do Zarządu według własnego uznania; lub-----

- d) akcjonariusz, który powołał danego członka Zarządu dopuści się Istotnego Naruszenia („*Material Breach*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), które nie zostanie naprawione zgodnie z postanowieniami Punktu 17.2 Umowy Akcjonariuszy, co zostanie potwierdzone prawomocnym oraz wiążącym wyrokiem sądu arbitrażowego właściwego dla rozstrzygania sporów wynikających z Umowy Akcjonariuszy. -----
7. Uprawnienie do powołania, zawieszenia lub odwołania członka Zarządu będzie wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia akcjonariusza Spółki skierowanego do Spółki lub w drodze uchwały Rady Nadzorczej (podejmowanej w okresie, o którym mowa w § 17 ust. 4 lit. a) powyżej). Oświadczenie lub uchwała Rady Nadzorczej o powołaniu nowego członka Zarządu przez uprawnionego akcjonariusza lub Radę Nadzorczą powinno/a zostać złożone/a Spółce w terminie 3 (trzech) tygodni od powstania wakatu w Zarządzie. Kopie oświadczenia/uchwały o powołaniu lub odwołaniu zostaną przesłane do wiadomości pozostałych akcjonariuszy Spółki wraz z aktualną listą członków Zarządu. Jeżeli w wyniku odwołania członka Zarządu przez uprawnionego akcjonariusza albo Radę Nadzorczą doszłoby do spadku liczby członków Zarządu poniżej jednego (1), wówczas dla skuteczności takiego odwołania członka niezbędne jest jednocześnie powołanie nowego członka Zarządu w miejsce odwoływanego członka Zarządu. -----

§18

1. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów „za” oraz „przeciw”, rozstrzygające znaczenie będzie miał głos Prezesa Zarządu.-----
2. Posiedzenia Zarządu będą odbywane w siedzibie Spółki, w Warszawie lub w innym miejscu, o ile wszyscy członkowie Zarządu wyrażą swoją pisemną zgodę na proponowane miejsce posiedzenia, przy czym żadne z postanowień niniejszego ustępu nie ogranicza możliwości Zarządu odbycia posiedzenia Zarządu oraz podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub zdalnym (w tym w drodze tele- lub wideokonferencji) oraz uczestnictwa poszczególnych członków Zarządu w posiedzeniach odbywających się w określonym miejscu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
3. Wszyscy członkowie Zarządu winni zostać poinformowani o planowanym posiedzeniu Zarządu poprzez zawiadomienia wysłane

- pocztą elektroniczną, nie później niż na 3 (trzy) Dni Robocze przed danym terminem Posiedzenia. Wcześniejsze zawiadomienie jest dopuszczalne, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zgodzą się na odbycie takiego posiedzenia we wcześniejszym terminie. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Zarządu winno zawierać informację o proponowanym porządku obrad Zarządu, wraz ze wszelkimi dokumentami koniecznymi do odbycia posiedzenia Zarządu.
4. Zarząd może odbywać posiedzenia w trybie zdalnym (w tym w drodze tele- lub videokonferencji). Każdy członek Zarządu może uczestniczyć w posiedzeniach Zarządu i głosować na nich za pomocą środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, które umożliwiają wszystkim osobom uczestniczącym w posiedzeniu wzajemne komunikowanie się przez cały czas trwania posiedzenia. Każdy członek Zarządu uczestniczący w ten sposób w posiedzeniu będzie uważany za obecnego osobiście, a jego głos będzie wliczany do kworum. Każdy członek Zarządu, który nie będzie fizycznie obecny na posiedzeniu, może uczestniczyć w takim posiedzeniu za pomocą innego środka komunikacji. -----
 5. Uchwały w sprawach nieobjętych porządkiem obrad posiedzenia Zarządu mogą być podejmowane jedynie pod warunkiem uczestnictwa w posiedzeniu, także przy pomocy środków porozumiewania się na odległość, wszystkich członków Zarządu oraz braku sprzeciwu ze strony któregośkolwiek z członków Zarządu co do podjęcia danej uchwały. -----
 6. Członkowie Zarządu mogą również brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu na podstawie pisemnego pełnomocnictwa przedstawionego pozostałym członkom Zarządu. -----
 7. Zarząd może również odbywać posiedzenia bez ich formalnego zwoływania, zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie spółek handlowych, pod warunkiem, że w posiedzeniu wezmą udział wszyscy członkowie Zarządu oraz że wszyscy członkowie Zarządu wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia i jego porządek obrad. -----
 8. Inwestor oraz 7R Holdings (wykonując uprawnienia osobiste akcjonariusza) mają prawo, każdy osobno, wyznaczyć dodatkowego jednego (1) obserwatora, który będzie uprawniony do udziału w posiedzeniach Zarządu pod warunkiem zawarcia ze Spółką standardowej umowy o zachowaniu poufności. -----
- §19**
1. Zarząd może wydawać regulaminy określające: organizację wewnętrzną Spółki, zasady rachunkowości, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności na poszczególnych stanowiskach pracy. -----

2. Po upływie jednego (1) roku od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin Zarządu, który określa jego organizację i sposób wykonywania czynności. Do czasu uchwalenia regulaminu i zatwierdzenia go przez Radę Nadzorczą, Zarząd działa na podstawie niniejszego Statutu i Kodeksu spółek handlowych.-----

§20

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółki, zarządza majątkiem oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd może nabywać, zbywać nieruchomości (lub udziały w nieruchomości) oraz prawo użytkowania wieczystego bez zgody Walnego Zgromadzenia oraz bez zgody Rady Nadzorczej Spółki, z wyjątkiem Spraw Zastrzeżonych oraz zgody Rady Nadzorczej wymaganej na podstawie §16 ust. 1 niniejszego Statutu. ----
2. Do dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu jednoosobowo, Wiceprezes Zarządu jednoosobowo, dwaj członkowie Zarządu łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.-----
3. Od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony (uprawnieni) jest (są): -----
 - a) w przypadku gdy zarząd jest jednoosobowy – Prezes Zarządu działający samodzielnie; -----
 - b) w przypadku gdy zarząd jest wieloosobowy – (i) dwóch członków zarządu działających łącznie, lub (ii) jeden członek Zarządu działający łącznie z prokurentem. -----

Ograniczenia w rozporządzaniu akcjami Spółki

§21

1. Zbycie lub obciążenie akcji Spółki z naruszeniem postanowień Statutu jest bezskuteczne wobec Spółki, jej akcjonariuszy i nie stanowi podstawy dokonania rejestracji we właściwym rejestrze akcjonariuszy prowadzonym dla Spółki. -----
2. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w Okresie Lock-up, żaden z akcjonariuszy Spółki nie będzie uprawniony do dokonania obciążenia ani zbycia akcji Spółki (w jakikolwiek sposób), za wyjątkiem: -----
 - a) zbycia akcji Spółki po uzyskaniu pisemnej zgody wszystkich pozostałych akcjonariuszy Spółki, przy czym taka zgoda może być wyrażona również w formie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki przyjętej jednogłośnie przez wszystkich akcjonariuszy Spółki;-----
 - b) obciążenia akcji Spółki na rzecz banków oraz instytucji

- finansowych kredytujących działalność Spółki; oraz -----
- c) zbycia akcji przez danego akcjonariusza na rzecz Dozwolonego Nabywcy („*Permitted Transferee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy), przy spełnieniu warunków dotyczących przystąpienia takiego nabywcy do Umowy Akcjonariuszy zgodnie z postanowieniami Umowy Akcjonariuszy. -----
3. W przypadku, gdy, po upływie Okresu Lock-up, którykolwiek z akcjonariuszy Spółki („**Akcjonariusz Sprzedający**”) będzie miał zamiar zbyć jakiejkolwiek akcje Spółki („**Sprzedawane Akcje**”), na rzecz zainteresowanej osoby trzeciej działającej w dobrej wierze („**Proponowany Nabywca**”) oraz nie stanowiącej Dozwolonego Nabywcy („*Permitted Transferee*” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) takiego akcjonariusza, winien on zawiadomić Inwestora oraz 7R Holdings („**Uprawnieni do ROFO**”) poprzez złożenia zawiadomienia na piśmie o zamiarze dokonania takiego zbycia („**Zawiadomienie ROFO**”). -----
4. Zawiadomienie ROFO winno zawierać: i) informacje o Proponowanym Nabywcy pozwalające na jego dostateczną identyfikację, ii) liczbę zaoferowanych mu akcji, iii) cenę akcji, oraz iv) inne istotne warunki sprzedaży. -----
5. Uprawnieni do ROFO będą uprawnieni do nabycia wszystkich Sprzedawanych Akcji na warunkach nie gorszych niż zaoferowane przez Proponowanego Nabywcę, w szczególności za cenę nie niższą niż oferowana takiemu lub przez takiego Proponowanego Nabywcę, z pierwszeństwem wobec takiego Proponowanego Nabywcy („**Prawo ROFO**”). Zawiadomienie ROFO winno zawierać ofertę Akcjonariusza Sprzedającego w przedmiocie sprzedaży Sprzedawanych Akcji skierowaną do Uprawnionych do ROFO, w zamian za cenę zawartą w ofercie złożonej na rzecz lub przez Proponowanego Nabywcę, z zastrzeżeniem, że: -----
- a) 7R Holdings będzie uprawniona do wykonania Prawa ROFO w odniesieniu do dowolnej ilości (w tym, w celu uniknięcia wątpliwości, wszystkich) Sprzedawanych Akcji w terminie jednego (1) miesiąca od dnia otrzymania Zawiadomienia ROFO od RG lub od CZ, z pierwszeństwem przed Inwestorem; oraz -----
- b) w przypadku braku wykonania Prawa ROFO przez 7R Holdings w terminie przewidzianym powyżej w odniesieniu do którejkolwiek lub wszystkich z akcji Spółki zaoferowanych do nabycia przez RG lub CZ lub zrzeczenia się prawa do skorzystania z Prawa ROFO w powyższym zakresie, Inwestor będzie uprawniony do wykonania Prawa ROFO w terminie kolejnego jednego (1) miesiąca, w odniesieniu do wszystkich pozostałych Sprzedawanych Akcji.-----
6. Prawo ROFO będzie wykonywane przez Uprawnionych do ROFO

- przez doręczenie pisemnego zawiadomienia do Akcjonariusza Sprzedającego dotyczącego wykonania Prawa ROFO, w terminach wskazanych w ust. 5 powyżej („Zawiadomienie o Wykonaniu ROFO”). Zawiadomienie o Wykonaniu ROFO składane przez Uprawnionych do ROFO winno dotyczyć wszystkich Sprzedawanych Akcji, w przeciwnym wypadku zastosowanie będą miały postanowienia ust. 8 poniżej. -----
7. Własność Sprzedawanych Akcji winna być przeniesiona na rzecz Uprawnionych do ROFO, którzy wykonali Prawo ROFO w ciągu jednego (1) miesiąca od dnia złożenia Zawiadomienia o Wykonaniu ROFO o ile sprzedaż nie zależy od spełnienia warunku w postaci konieczności uzyskania zgód przewidzianych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (takie jak zgoda na koncentrację); w przypadku konieczności uzyskania zgód przewidzianych bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, okres ten zostanie przedłużony o okres kolejnych trzech (3) miesięcy ponad w/w okres . -----
 8. W przypadku braku przeniesienia własności Sprzedawanych Akcji w terminie wskazanym w ust. 7 powyżej (chyba że Uprawniony do ROFO oraz Akcjonariusz Sprzedający uzgodnią odmiennie na piśmie), Akcjonariusz Sprzedający będzie uprawniony do sprzedaży Sprzedawanych Akcji na rzecz Proponowanego Nabywcy, na warunkach nie lepszych dla takiego Proponowanego Nabywcy niż wskazane w Zawiadomieniu ROFO, przy czym dopuszczalna będzie różnica maksymalnie czterech (4) % w stosunku do pierwotnie zgłoszonej ceny sprzedaży, obliczona w perspektywie sześciu (6) miesięcy od dnia upływu terminu wskazanego w ust. 7 powyżej. W przypadku braku dokonania sprzedaży Sprzedawanych Akcji w okresie sześciu (6) miesięcy zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, procedura dotycząca Prawa ROFO musi zostać powtórzona. -----
 9. Postanowienia ust. 3 powyżej, dotyczące wyłączenia Dozwolonego Nabywcy jako podmiotu spełniającego definicję Proponowanego Nabywcy akcji Spółki, nie mają zastosowania do Proponowanego Nabywcy będącego jakimkolwiek innym funduszem powiązanym z NREP (innym niż fundusz NREP NSV V lub jego podmioty powiązane), który spełnia definicję Podmiotu Powiązanego w stosunku do NREP A/S lub jego jednostek zależnych. -----
 10. Od chwili uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki, w przypadku jakiegokolwiek zbycia akcji Spółki na podstawie i zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu, uprawniony akcjonariusz sprzeda wszystkie, ale nie mniej niż wszystkie swoje akcje Spółki, w ramach takiego zbycia. -----

Prawo Pociągnięcia

§22

1. Po upływie Okresu Lock-up (z zastrzeżeniem automatycznego przedłużenia Okresu Lock-up'u na czas trwania Wyjścia, o okres nie dłuższy niż 12 (dwanaście) miesięcy od dnia zainicjowania procesu Wyjścia przez którykolwiek z uprawnionych podmiotów, tj. Inwestora – w każdym czasie po upływie wyjściowego Okresu Lock-up, oraz 7R Holdings – wyłącznie po upływie siedmiu (7) lat od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza Spółki), lecz nie później niż dwadzieścia (20) lat od daty uzyskania statusu akcjonariusza Spółki przez Inwestora, w razie powzięcia przez Inwestora zamiaru zbycia wszystkich posiadanych akcji Spółki na rzecz wskazanego nabywcy oraz z zastrzeżeniem postanowień określonych niniejszego §22, Inwestor będzie miał prawo żądać, aby pozostali akcjonariusze przenieśli swoje akcje, a pozostali akcjonariusze będą zobowiązani sprzedać w wyniku takiego żądania wszystkie posiadane przez siebie akcje Spółki, na rzecz wskazanego nabywcy lub nabywców („Wskazany Nabywca”), od którego Inwestor otrzymał najlepszą ofertę nabycia 100% (sto procent) akcji Spółki („Oferta”), na warunkach nie gorszych niż te (w tym co do ceny i mechanizmu płatności), jakie zostały zaoferowane Inwestorowi („Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży”). -----
2. Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży przysługujące Inwestorowi zostanie wykonane w drodze pisemnego żądania skierowanego przez Inwestora do pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji Spółki na rzecz Wskazanego Nabywcy („Żądanie”). Żądanie musi wskazywać (i) tożsamość Wskazanego Nabywcy pozwalające na jego dostateczną identyfikację, (ii) cenę za akcję oferowaną przez Wskazanego Nabywcę, oraz (iii) informację o dacie płatności ceny. ----
3. Cena zaoferowana na rzecz pozostałych akcjonariuszy nie może być niższa niż cena równa co najmniej dwukrotności Ceny Emisyjnej oraz liczby akcji stanowiących własność pozostałych akcjonariuszy („Cena Minimalna”). W celu uniknięcia wątpliwości, wymóg co do wysokości ceny, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, ma zastosowanie wyłącznie w okresie dwóch (2) lat po upływie Okresu Lock-up (jeżeli w tym okresie wymóg Ceny Minimalnej nie zostanie spełniony, Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży nie będzie miało zastosowania).-----
4. Po otrzymaniu Żądania, każdy z akcjonariuszy, względem których Inwestor wykonuje Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży, działając w dobrej wierze, podejmie lub spowoduje podjęcie wszelkich koniecznych czynności lub działań oraz zapewni wszelkie niezbędne wsparcie i współpracę w celu doprowadzenia do sprzedaży akcji objętych Żądaniem na zasadach wynikających z Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży.-----

5. Nabycie akcji od pozostałych akcjonariuszy w wykonaniu Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży nastąpi w tym samym czasie, co nabycie Akcji od Inwestora, oraz na podstawie czynności dokonanej w tym samym miejscu.-----

Dodatkowe Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży

§23

1. Po upływie siedmiu (7) lat od dnia uzyskania przez Inwestora statusu akcjonariusza, w razie nie dojścia do wystąpienia Wyjścia („Exit” zgodnie z definicją wskazaną w Umowie Akcjonariuszy) w terminie czterech (4) lat po upływie Okresu Lock-up, w razie powzięcia przez Inwestora lub 7R Holdings zamiaru zbycia wszystkich posiadanych akcji Spółki oraz z zastrzeżeniem postanowień §22 i niniejszego §23, Inwestorowi oraz 7R Holdings (każdemu osobno) będzie przysługiwało prawo pociągnięcia do sprzedaży pozostałych akcjonariuszy Spółki, to jest prawo żądania, aby pozostali akcjonariusze Spółki sprzedali w wyniku takiego żądania wszystkie posiadane przez nich akcje Spółki na rzecz wskazanego nabywcy lub nabywców („Wskazany Nabywca”), od którego odpowiednio Inwestor albo 7R Holdings otrzymał najlepszą Ofertę, na warunkach nie gorszych niż te (w tym co do ceny i mechanizmu płatności), jakie zostały zaoferowane odpowiednio Inwestorowi albo 7R Holdings („Dodatkowe Prawo Pociągnięcia do Sprzedaży”).-----
2. Pozostałe postanowienia §22 powyżej stosuje się odpowiednio (*mutatis mutandis*) do Dodatkowego Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży.-----

Prawo Przyłączenia się do Sprzedaży

§24

1. W sytuacji, w której Inwestor lub 7R Holdings zdecyduje się zbyć wszystkie posiadane przez niego akcje Spółki (w ramach jednej lub więcej powiązanych transakcji) i nie zdecyduje się skorzystać z Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży lub Dodatkowego Prawa Pociągnięcia do Sprzedaży, każdy z pozostałych akcjonariuszy (w tym 7R Holdings w stosunku do Inwestora oraz Inwestor w stosunku do 7R Holdings) będzie mieć prawo przyłączenia się do Inwestora lub 7R Holdings w transakcji zbycia akcji Spółki w odniesieniu do wszystkich akcji posiadanych w tym czasie przez danego akcjonariusza („Zbywane Akcje”) na rzecz Wskazanego Nabywcy na warunkach (w tym po takiej samej cenie za jedną akcję i mechanizmie płatności), na jakich Inwestor lub 7R Holdings dokonuje sprzedaży na rzecz takiego Wskazanego Nabywcy („Prawo Przyłączenia się do Sprzedaży”).----
2. W celu zapewnienia możliwości realizacji Prawa Przyłączenia do Sprzedaży, Inwestor oraz 7R Holdings będą zobowiązani do doręczenia

- na rzecz pozostałych akcjonariuszy zawiadomienia o zamierzonej sprzedaży akcji Spółki („Zawiadomienie o Możliwości Przyłączenia się do Sprzedaży”), tak szybko jak będzie to możliwe mając na uwadze okoliczności rynkowe, nie później niż na 20 Dni Roboczych przed zamierzoną datą transakcji. -----
3. Prawo Przyłączenia się do Sprzedaży wykonuje się, zawiadamiając Inwestora lub 7R Holdings na piśmie pod rygorem nieważności („Zawiadomienie o Przyłączeniu się do Sprzedaży”) nie później niż w ciągu dwudziestu (20) dni roboczych od doręczenia Zawiadomienia o Możliwości Przyłączenia się do Sprzedaży. -----
 4. W przypadku doręczenia Zawiadomienia o Przyłączeniu się do Sprzedaży, NREP lub 7R Holdings spowoduje, że Wskazany Nabywca nabędzie od pozostałych akcjonariuszy wszystkie ich akcje na takich samych warunkach, na jakich NREP lub 7R Holdings dokona zbycia posiadanych akcji, a tym samym do transakcji dojdzie w tym samym czasie i miejscu oraz w zamian za taką samą cenę za jedną akcję. -----
 5. Po otrzymaniu Zawiadomienia o Przyłączeniu się do Sprzedaży każdy akcjonariusz inny niż NREP lub 7R Holdings, działając w dobrej wierze, podejmie lub spowoduje podjęcie wszelkich koniecznych działań oraz zapewni wszelkie wsparcie i współpracę w celu doprowadzenia do sprzedaży wszystkich Zbywanych Akcji.-----

IV. Postanowienia końcowe

§25

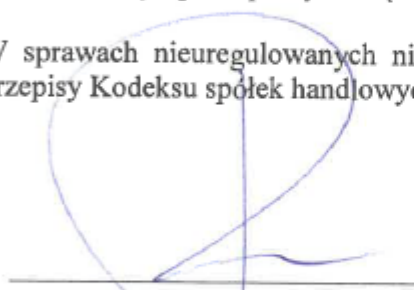
Rozwiązanie spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem "w likwidacji". Likwidatorem są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi odmiennie. -----

§26

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. -----

§27

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych." -----



Tomasz Lubowiecki – Prezes
Zarządu



Ryszard Gretkowski – Wiceprezes
Zarządu



Christopher Zeuner – Członek
Zarządu



Tomasz Mika – Członek Zarządu



Michał Białas – Członek Zarządu



Søren Rodian Olsen – Członek
Zarządu



7.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ:

7R S.A.

Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

Niniejszy dokument („Warunki Emisji”) określa warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji serii A („Obligacje”), emitowanych przez 7R S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN (dalej zwana: „Emitentem”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „Administrator Zabezpieczeń” oznacza BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych);
- 1.2. „Agent Emisji” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „Agent Kalkulacyjny” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu” ma znaczenie nadane w pkt. 14.4. Warunków Emisji;
- 1.5. „BMR” oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG);
- 1.6. „Brak Zezwolenia WIBOR” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.7. „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.8. „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9. „Dzień Badania” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.10. „Dzień Emisji” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.11. „Dzień Płatności” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „Dzień Płatności Odsetek” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.13. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.14. „Dzień Ustalenia Praw” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem gdy inny podmiot w wyniku

połączenia przejmuje majątek Emitenta, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wynikający ze Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;

- 1.15. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.16. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.1 Warunków Emisji;
- 1.17. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. „Emitent” posiada znaczenie nadane w preambule do Warunków Emisji;
- 1.19. „EUR” lub „euro” oznacza jednostkę monetarną obowiązującą w Unii Europejskiej;
- 1.20. „Ewidencja” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt. 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. „Firma Inwestycyjna” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.22. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „Green Bond Framework” oznacza aktualny dokument „7R’s Green Finance Framework”, według stanu na dzień 15 kwietnia 2024 roku lub każdy dokument, który go zastąpi, opublikowany przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta i pozytywnie zweryfikowany w formie Niezależnej Opinii Ekspertskiej;
- 1.24. „Green Bond Principles” oznacza wytyczne Green Bond Principles dotyczące procesu emisji zielonych obligacji opublikowane w czerwcu 2021 roku wraz ze zmienionym załącznikiem 1 opublikowanym w czerwcu 2022 roku przez ICMA.
- 1.25. „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta jako podmiot dominujący oraz wszystkie jego podmioty zależne (pośrednio i bezpośrednio) stanowiące grupę 7R, objęte skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Emitenta;
- 1.26. „ICMA” oznacza międzynarodowe stowarzyszenie, które ustanawia standardy dla globalnego rynku kapitałowego (*International Capital Market Association*), w tym dla zielonych obligacji i zrównoważonych finansów, działające pod adresem: <https://www.icmagroup.org>;
- 1.27. „Inwestycje Długoterminowe” oznacza wartość inwestycji długoterminowych wskazaną w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Emitenta;
- 1.28. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.29. „Kodeks Postępowania Cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1550 ze zm.);
- 1.30. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
- 1.31. „Kontrola” oznacza (i) uprawnienie do głosowania bądź kontrolowania głosowania podmiotów mających co najmniej 50% plus 1 głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, (ii) uprawnienie do wskazania bądź usunięcia wszystkich bądź większości członków rady nadzorczej lub zarządu; lub (iii) uprawnienie do wydawania poleceń dotyczących działania i strategii finansowych, których członkowie zarządu są zobowiązani przestrzegać.

- 1.32. „Korekta” oznacza określone zgodnie z pkt. 16.4.7 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.33. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.34. „Marża” oznacza 4,80 % (cztery procent 80/100) w skali roku;
- 1.35. „Należność Główna” oznacza obliczoną na dany dzień kwotę równą wartości pojedynczej Obligacji pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane w ramach spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
- 1.36. „Niezależna Opinia Eksperta” oznacza niezależną opinię eksperta (tzw. Second Party Opinion) z dnia 16 kwietnia 2024 roku wydaną przez ISS-Corporate, dostępną na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles lub każdą inną zastępującą lub uzupełniającą opinię wydaną przez renomowanego wystawcę niezależnej opinii eksperckiej dostępną na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles;
- 1.37. „Obligatariusz” oznacza osoby wskazane w Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.38. „Odsetki” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji;
- 1.39. „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.40. „Ogłoszenie Końca Publikacji” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował wskaźnik WIBOR;
- 1.41. „PLN”, „zł” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.42. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.43. „Podmiot Wyznaczający” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.44. „Podstawy Wcześniejszego Wykupu” oznacza Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu;
- 1.45. „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pozostałym pośrednictwie finansowym, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, zarządzaniu

- nieruchomościami, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy Emitenta posiadających udziały w innych podmiotach, działalności holdingów finansowych;
- 1.46. „Połączenie” oznacza połączenie Emitenta z Poręczycielem lub przeniesienie całości majątku Poręczyciela na Emitenta, które może być poprzedzone przekształceniem Poręczyciela;
- 1.47. „Poręczenie” posiada znaczenie nadane w pkt. 11.2 Warunków Emisji;
- 1.48. „Poręczyciel” oznacza 7R International B.V., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (besloten vennootschap), z siedzibą w Amsterdamie, przy Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam, Królestwo Niderlandów, wpisaną do Holenderskiego Rejestru Handlowego (Kamer van Koophandel) pod numerem 82471274 lub każdy podmiot, który powstanie w wyniku przekształcenia 7R International B.V.;
- 1.49. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 794 ze zm.);
- 1.50. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.);
- 1.51. „Program Emisji” oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, o wartości 100 mln EUR (lub równowartości tej kwoty złotych), z terminem realizacji emisji ostatniej serii obligacji do 31 grudnia 2026 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji zabezpieczone będą równorzędnie Poręczeniem, z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszych Warunków Emisji;
- 1.52. „Projekty Deweloperskie” oznacza projekty w obszarze powierzchni magazynowych (niezależnie od ich przeznaczenia, wliczając również data center), przemysłowych, usługowych oraz produkcyjnych, obejmujące w szczególności projektowanie i budowę takich powierzchni, zarządzanie na każdym etapie inwestycji procesem deweloperskim dotyczącym takich powierzchni, ich wynajem, sprzedaż oraz zarządzanie takimi powierzchniami;
- 1.53. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.54. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.55. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.56. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.57. „Rozporządzenie prospektowe” oznacza Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.58. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.59. „Skonsolidowane Kapitały Własne” oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu

- finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.60. „Skonsolidowane Aktywa” oznacza sumę aktywów wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub niezbadanym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.61. „Skonsolidowane Aktywa Netto” oznacza Skonsolidowane Aktywa, pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w ostatnim skonsolidowanym rocznym lub półrocznym Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.62. „Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), obliczane na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o Środki Pieniężne, wykazane w ostatnim skonsolidowanym rocznym lub półrocznym Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.63. „Spółki DMA” oznaczają podmioty spoza Grupy Emitenta, dla których świadczone są usługi w zakresie zarządzania Projektem Deweloperskim, bez względu na aktualne stadium takiego projektu, na podstawie umów o zarządzanie Projektem Deweloperskim lub innych umów o takim charakterze, w zamian za wynagrodzenie określone w takich umowach;
- 1.64. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej, przy czym półroczne sprawozdanie finansowe składa się co najmniej z bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych;
- 1.65. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.66. „Stopa Procentowa” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.67. „Strona Internetowa” oznacza podstronę internetową Emitenta o adresie: www.7rsa.pl lub innym, który go zastąpi;
- 1.68. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.69. „Środki Pieniężne” oznaczają środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz inne aktywa finansowe wykazywane w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych;
- 1.70. „Środki Trwałe w Budowie” oznaczają wartość rzeczowych aktywów trwałych w postaci środków trwałych w budowie wskazaną w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych;
- 1.71. „Towary” oznacza wartość zapasów (aktywów obrotowych) w postaci towarów wskazaną w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych;
- 1.72. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 z późn. zm.);
- 1.73. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 622 z późn. zm.);

- 1.74. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 z późn. zm.);
- 1.75. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.);
- 1.76. „WIBOR” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.77. „WIRF-” (Warszawski Indeks Rynku Finansowego) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi;
- 1.78. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z pkt. od 16.4.4 do 16.4.10 Warunków Emisji oraz opracowany zgodnie z BMR, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.79. „Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Aktywów Netto obliczany na dany Dzień Badania, testowany w interwałach półrocznych;
- 1.80. „Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto” oznacza stosunek skonsolidowanego długoterminowego i krótkoterminowego Zadłużenia Finansowego Netto do sumy wartości Inwestycji Długoterminowych, Towarów oraz Środków Trwałych w Budowie;
- 1.81. „Wspólne Przedsięwzięcie” oznacza jakiegokolwiek podmiot spoza Grupy Emitenta o charakterze wspólnego przedsięwzięcia (joint venture), w formie spółki handlowej, jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, przedsiębiorstwa, stowarzyszenia, spółki cywilnej lub innego podmiotu;
- 1.82. „Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu” ma znaczenie nadane w pkt. 14.6 Warunków Emisji;
- 1.83. „Zadłużenie Finansowe” oznacza jakiekolwiek zadłużenie z tytułu lub w odniesieniu do:
kwot pożyczonych (z wyłączeniem pożyczek zaciągniętych u podmiotów z Grupy Emitenta);
- 1.83.1. jakiejkolwiek kwoty pozyskanej na podstawie kredytu, emisji obligacji, weksli, papierów dłużnych lub innych podobnych instrumentów;
- 1.83.2. kwoty jakiegokolwiek zobowiązania dotyczącego jakiegokolwiek leasingu finansowego, która zgodnie z zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako leasing finansowy;
- 1.83.3. należności sprzedanych, zdyskontowanych lub faktoringu z regresem (z wyjątkiem jakichkolwiek należności, które są sprzedane bez regresu);
- 1.83.4. jakiejkolwiek kwoty pozyskanej na podstawie jakiegokolwiek innej transakcji (w tym terminowej umowy sprzedaży lub kupna) mającej ekonomiczny skutek pożyczki, z wyłączeniem transakcji zawieranych w toku normalnej działalności;
- 1.83.5. wszelkich transakcji pochodnych zabezpieczających przed wahaniami kursów lub stóp procentowych lub przynoszących dochód z wahań stóp procentowych lub kursów, przy czym dla wyliczeń brana pod uwagę będzie tylko ta część transakcji pochodnych, która nie stanowi zabezpieczenia innej transakcji handlowej lub finansowej, tj. transakcji zabezpieczanej (obliczana na podstawie wartości rynkowej transakcji pochodnej w danym czasie);

- 1.83.6. jakiegokolwiek roszczenia regresowego w odniesieniu do gwarancji, poręczenia, zobowiązania do zwrotu środków pieniężnych, akredytywy dokumentowej i zabezpieczającej (standby) lub innego instrumentu wystawionego przez bank lub instytucję finansową na zlecenie Emitenta; (bez podwójnego liczenia) kwoty jakiegokolwiek zobowiązania z tytułu jakiegokolwiek gwarancji, poręczenia lub zobowiązania do zwrotu środków pieniężnych udzielonego lub zaciągniętego w odniesieniu do którejkolwiek z pozycji wymienionych w pkt. od 1.83.1 do 1.83.6 powyżej;
- 1.84. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza kwotę Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o kwotę Środków Pieniężnych;
- 1.85. „Zabezpieczenie” oznacza w szczególności ustanowione pod jakimkolwiek prawem właściwym: hipotekę, hipotekę przymusową, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przelew, przewłaszczenie na zabezpieczenie, blokadę umowną lub inne zabezpieczenie zobowiązań jakiejkolwiek osoby lub jakąkolwiek inną umowę lub porozumienie mające podobny skutek, w tym obciążenia prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami umownymi lub innymi prawami ograniczającymi prawo właściciela lub posiadacza rzeczy lub prawa do korzystania, posiadania lub rozporządzania daną rzeczą lub prawem;
- 1.86. „Zielone Projekty” oznacza projekty, w tym nabycie gruntów, na których finansowanie lub refinansowanie podmiot z Grupy Emitenta wskazany w Green Bond Framework jako upoważniony do wydatkowania środków pozyskanych z emisji zielonych obligacji, przeznaczy środki pozyskane z emisji zgodnie z zasadami opisanymi w Green Bond Framework;
- 1.87. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.88. „Zmiana Kontroli Emitenta” oznacza sytuację, w której: (i) NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga (numer wpisu w luksemburskim rejestrze handlowym: B260570) przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać co najmniej 50% akcji w kapitale zakładowym Emitenta;
- 1.89. „Zmiana Kontroli Poręczyciela” oznacza sytuację, w której Emitent przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, Kontrolę nad Poręczycielem, z zastrzeżeniem Połączenia;
2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie programu emisji obligacji
- 3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii A.
4. SERIA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „A”.
5. **CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów zgodnie z Green Bond Framework, w szczególności poprzez udzielenie pożyczek lub innej formy finansowania podmiotom z Grupy Emitenta, Wspólnym Przedsięwzięciom lub Spółkom DMA, co stanowi cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.
- 5.2. Wpływy netto z emisji Obligacji zostaną wpłacone na odrębne subrachunki Emitenta wydzielone na potrzeby realizacji celu Emisji, zaś wpływy netto z emisji Obligacji zostaną oznaczone, a ich alokacja będzie monitorowana w wewnętrznych systemach księgowych Emitenta.
- 5.3. Emitent będzie udostępniać poprzez publikację na Stronie Internetowej sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji oraz sprawozdanie wpływu na zasadach opisanych w Green Bond Framework. Pierwsze sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji oraz sprawozdanie wpływu zostaną opublikowane w ciągu 12 miesięcy od Dnia Emisji Obligacji, a następnie aktualizowane co roku aż do pełnej alokacji wpływów netto z emisji Obligacji na Zielone Projekty. Sprawozdanie z wykorzystania wpływów netto z emisji Obligacji powinno zawierać co najmniej: (i) opis portfela Zielonych Projektów, zawierający m.in. następujące informacje: (A) listę finansowanych lub refinansowanych Zielonych Projektów, (B) rozmieszczenie geograficzne Zielonych Projektów (zlokalizowanych w Polsce), (C) udział w jakim Zielone Projekty są finansowane lub refinansowane środkami pozyskanymi z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących Zielone Projekty; (ii) całkowitą kwotę wyemitowanych i pozostających do spłaty zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty; (iii) saldo środków pozyskanych z emisji zielonych instrumentów finansowych finansujących lub refinansujących Zielone Projekty, które nie zostały jeszcze spożytkowane na finansowanie lub refinansowanie Zielonych Projektów (w tym zainwestowanych w środki pieniężne, ich ekwiwalenty lub inne krótkoterminowe i płynne instrumenty). Sprawozdanie wpływu zostanie sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi w dokumencie Zharmonizowane Zasady Raportowania Wpływu (ang. Harmonized Framework for Impact Reporting) opublikowanym przez ICMA. Informacje o istotnych zdarzeniach, takich jak zmiana Green Bond Framework lub zmiana listy finansowanych lub refinansowanych z wpływów netto z Obligacji Zielonych Projektów, zostaną udostępnione przez Emitenta poprzez publikację na Stronie Internetowej zgodnie z zasadami określonymi w Green Bond Framework.
6. **WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji).
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych.
7. **WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych.
8. **PRÓG EMISJI. WARUNEK PRZYDZIAŁU.**

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8.2. Przydział Obligacji zostanie poprzedzony wykonaniem czynności, które mają być zrealizowane zgodnie z Warunkami Emisji przed Dniem Emisji i dotyczą zabezpieczeń określonych w pkt. 11 Warunków Emisji.
9. TRYB EMISJI
- 9.1. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a i b w/w rozporządzenia, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.
10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI
- 10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
11. FORMĄ, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.
- 11.1. Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji, w tym Obligacje emitowane na podstawie niniejszych Warunków Emisji, będą zabezpieczone na warunkach równorzędnych poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela, z zastrzeżeniem pkt. 11.3 Warunków Emisji.
- 11.2. Poręczenie Obligacji zostanie udzielone przed Dniem Emisji do sumy równej 150% łącznej wartości nominalnej przydzielanych Obligacji („Poręczenie”, „Umowa Poręczenia”);
- 11.2.1. Poręczenie zostanie udzielone do najwcześniejszej z dat: do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji albo do dnia 1 marca 2029 roku albo do dnia Połączenia;
- 11.2.2. Przed rozpoczęciem Emisji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach („Umowa Administrowania”) – wyciąg z Umowy Administrowania stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- 11.2.3. Poręczenie obejmować będzie wszelkie zobowiązania pieniężne z Obligacji do łącznej kwoty wskazanej w pkt. 11.2. Warunków Emisji.
- 11.2.4. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 11.2.5. Zgodnie z Umową Poręczenia, w przypadku niewykonania przez Emitenta jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego wynikającego z Obligacji, mimo upływu dodatkowego 14 dniowego terminu, Poręczyciel dokona płatności na pierwsze pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń w terminie 14 dni od jego otrzymania. Do każdego wezwania do zapłaty zostaną dołączone pisemne oświadczenia Administratora Zabezpieczeń opierające się na informacji z powszechnego rejestru prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dostępny pod

adresem <https://rze.info>, że Emitent nie wypłacił (pozostaje w opóźnieniu) Należności Głównej lub Odsetek lub premii.

- 11.2.6. Poręczyciel przed Dniem Emisji ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązowi zapłaty kwoty do wysokości 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, kwoty wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2031 roku. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczeń, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 11.3. W przypadku nastąpienia Połączenia i wygaśnięcia Poręczenia, Emitent wystawi weksel *in blanco* na zabezpieczenie roszczeń z Obligacji, na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Weksel”). Na podstawie Umowy Administrowania, Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach także dla Weksla.
- 11.3.1. Weksel zostanie wystawiony w terminie 14 (czternaście) dni od zakończenia procesu Połączenia i wygaśnięcia Poręczenia, nie wcześniej niż 29 grudnia 2025 r.
- 11.3.2. Wzór Weksla oraz wzór porozumienia wekslowego stanowią załączniki do Warunków Emisji.
- 11.3.3. W terminie, o którym mowa w pkt. 11.3.1. Warunków Emisji Emitent ustanowi tytuł egzekucyjny na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na zasadach analogicznych do wskazanych w pkt. 11.2.6. Warunków Emisji.
12. ŚWIADCZENIA EMITENTA
- 12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
- 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji;
- 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Spełnienie świadczeń z Obligacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
13. WYKUP OBLIGACJI
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 4 lutego 2028 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 -15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza określone w pkt. 14 Warunków Emisji lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji.
- 13.3. Jeżeli Dzień Płatności przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po danym Dniu Płatności.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji oraz premię w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WZCZĘNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

Pisemne lub z elektronicznym podpisem kwalifikowanym żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji.

14.2. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.3. W przypadku, gdy:

14.3.1. Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.3.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.3.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

14.4. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza, Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu lub w terminie 7 dni od otrzymania przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.4.1. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej. Dla uniknięcia wątpliwości zaprzestanie

prowadzenia działalności w całości lub w części będzie rozpatrywane na poziomie skonsolidowanym Grupy Emitenta, a nie na poziomie poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta;

14.4.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5% Skonsolidowanych Aktywów lub

Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności. Prawomocność orzeczeń oraz ostateczność decyzji przyjmuje się za zaistniałą w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu postępowania cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że dane orzeczenie jest prawomocne a decyzja ostateczna w przypadku, gdy podlega wykonaniu w drodze egzekucji w stosunku do aktywów Grupy Emitenta.

14.4.3. Zadłużenie Finansowe

Pomimo wezwania i upływu terminu w nim przewidzianego Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5% Skonsolidowanych Aktywów, w związku z niespłaceniem w terminie, w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w opisany powyżej sposób w stan wymagalności w tym terminie;

14.4.4. Zysk. Wypłata dywidendy.

- a) Z zastrzeżeniem pkt. b) mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
 - (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
 - (ii) skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
 - (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).
- b) Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt. a. powyżej, w łącznej wysokości do wyższej z następujących wartości (i) 5.000.000,00 zł lub (ii) 30% skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.4.5. Niewypłacalność

Emitent lub Poręczyciel:

- (i) stanie się niewypłacalny lub jest zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; lub
- (ii) uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (iii) z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z jednym lub większą liczbą swoich wierzycieli; lub
- (iv) z powodu zagrożenia niewypłacalnością w rozumieniu przepisów Prawa restrukturyzacyjnego rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (v) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (vi) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;
- (vii) Postanowienie pkt. (iii) oraz (iv) będzie interpretowane w ten sposób, że negocjacje lub ustalania harmonogramów płatności (lub ich zmiany) związane z robotami budowlanymi kontraktowanymi przez Emitenta w toku bieżącej działalności Grupy Emitenta niewynikające bezpośrednio z trudności finansowych Emitenta lub Poręczyciela, ale z przyczyn gospodarczych związanych w potrzebami dostosowania powyższych harmonogramów do zmiennych harmonogramów realizacji inwestycji związanych z tymi robotami budowlanymi – nie będą traktowane w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela jako wypełnianie przesłanek przewidzianych w pkt. (iii) i (iv) powyżej.

14.4.6. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1 Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent lub Poręczyciel podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień

układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzytelom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzytelom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

- (iv) Z inicjatywy wierzytela Emitenta lub Poręczytela zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta lub Poręczytela postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego
- (v) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub Poręczytela.

14.4.7. Zajęcie komornicze

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego (z wyłączeniem postępowania zabezpieczającego) umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% Skonsolidowanych Aktywów, nastąpiło prawomocne zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.4.8. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczytela

Z zastrzeżeniem Połączenia, które jest dopuszczalne, wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczytela lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia/Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczytela lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczytela poza terytorium Polski lub kraju, w którym Emitent lub Poręczytel ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczytela wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.4.9. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia uprawnionego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.4.10. Udzielenie poręczeń, gwarancji lub innych zabezpieczeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń lub gwarancji lub innych zabezpieczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem, że Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie stanowi:

- (i) udzielenie przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta zabezpieczenia za zobowiązania Wspólnego Przedsięwzięcia lub Spółki DMA, o ile udzielone zabezpieczenia stanowią standardowe zabezpieczenia udzielane w procesie deweloperskim, do których zalicza się w szczególności gwarancje dotyczące wzrostu kosztów (tzw. „cost-overflow”), zabezpieczenia udzielane w związku z umowami najmu, zabezpieczenia udzielane w związku ze sprzedażami projektów inwestycyjnych, w tym umowy dotyczące gwarancji płatności czynszu (tzw. „master leases”/ „rental guarantees”), zabezpieczenia związane z nabyciami gruntów, zabezpieczenia związane z realizacją umów w procesie inwestycyjnym, z wyłączeniem udzielenia poręczeń dotyczących Zadłużenia Finansowego Wspólnych Przedsięwzięć lub Spółek DMA;
- (ii) udzielenie przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta innych zabezpieczeń niż określone w pkt. (i) powyżej, jeśli skumulowana wartość takich zabezpieczeń nie przekracza w danym dniu bilansowym 3 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;

14.4.11. Orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne

Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu (z wyłączeniem wydanych w ramach postępowania zabezpieczającego) lub decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta świadczenia w kwocie przewyższającej 5% (pięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych i nie zostanie ono uregulowane w ciągu 7 dni po upływie terminu wymagalności.

14.4.12. Zielone obligacje

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone przez Emitenta niezgodnie z Celem Emisji, o którym mowa w pkt. 5 Warunków Emisji.

14.4.13. Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Do dnia 31 marca 2025 r. Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

14.4.14. Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu w ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

- 14.5. Wystąpienie zdarzenia wskazanego w pkt. 14.4.1. - 14.4.14. Warunków Emisji nie będzie stanowił podstawy złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu, w przypadku gdy tak postanowi w drodze uchwały Zgromadzenie Obligatariuszy (uprzednio lub następnie).
- 14.6. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 14.11 („Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych poniżej.
- 14.7. Każdy Obligatariusz uprawniony jest do zgłoszenia, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądania zwolnienia przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

- 14.8. Emitent zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy przez ogłoszenie dokonane w terminie 14 dni od otrzymania żądania w tym przedmiocie i na dzień przypadający nie wcześniej niż na 21 dni od dnia ogłoszenia.
- 14.9. W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, na mocy której możliwe jest żądanie przedterminowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem wskazanej (wskazanych) Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia takiego żądania Emitentowi w terminie kolejnych 30 dni.
- 14.10. Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni od otrzymania danego żądania wykupu, chyba że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 14.11. Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu stanowią:
- 14.11.1. Wskaźnik Zadłużenia Netto
Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 0,50.
- 14.11.2. Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto
Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto będzie wyższy niż 65%.
- 14.11.3. Transakcja rażąco niekorzystna
Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1% Skonsolidowanych Aktywów, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta..W przypadku, gdy Obligatariusz złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu wskazując przedmiotowe naruszenie jako podstawę skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent ma prawo przedstawić Obligatariuszowi w terminie 30 dni od dnia złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli sporządzona wycena wykaże, iż transakcja lub seria transakcji były przeprowadzane na zasadach rynkowych zgodnie z powyższym, to żądanie wcześniejszego wykupu uważa się za niebyłe. W przypadku negatywnej wyceny, Emitent zobowiązany jest dokonać przedterminowego wykupu w terminie 12 Dni Roboczych.
- 14.11.4. Obowiązki informacyjne
Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.
- 14.11.5. Udzielenie pożyczek na rzecz podmiotów nienależących do Grupy

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (dziesięć milionów) złotych, lub nabydzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 10 000 000,00 (dziesięć milionów) złotych. Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie stanowi dokonanie opisanych powyżej czynności, także ponad limit wskazany powyżej, na rzecz Wspólnych Przedsięwzięć lub Spółek DMA.

14.11.6. Zmiana kontroli. Zmiany właścicielskie

Nastąpi Zmiana Kontroli Emitenta lub Zmiana Kontroli Poręczyciela, z zastrzeżeniem Połączenia.

14.11.7. Podział Emitenta lub Poręczyciela

Z zastrzeżeniem poniższych postanowień oraz z zastrzeżeniem postanowień Ustawy o Obligacjach, właściwy organ korporacyjny Emitenta lub Poręczyciela podjął uchwałę wyrażającą zgodę na (lub nastąpiło którekolwiek ze zdarzeń opisanych poniżej):

- (i) Podział Emitenta lub Poręczyciela, przy czym Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie będzie stanowił podział Emitenta, w wyniku którego podmioty powstałe po takim podziale będą należały do Grupy Emitenta;
 - (ii) Połączenie Emitenta lub Poręczyciela z inną spółką;
 - (iii) Przekształcenie Emitenta lub Poręczyciela,
- Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu nie będzie stanowić sytuacja, w której (i) Emitent lub Poręczyciel byli spółkami przejmującymi; lub (ii) Poręczyciel stał się kontrolowany lub przejęty bezpośrednio lub pośrednio przez Emitenta w wyniku takiego podziału, połączenia lub przekształcenia.

14.11.8. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Grupa Emitenta zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

14.11.9. Nie udostępnienie dokumentów

Emitent nie udostępni na Stronie Internetowej Emitenta aktualnych wersji Green Bond Framework, Niezależnej Opinii Ekspertskiej lub sprawozdań, o których mowa w pkt. 5.3 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia w którym powyższy obowiązek powinien zostać spełniony.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

- 15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia III Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- W III Okresie Odsetkowym – 1, 50%,
 - W IV Okresie Odsetkowym – 0,75%.
 - od V Okresu Odsetkowego -brak premii.
16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)
- 16.1. Płatność Odsetek
- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.
- 16.2. Naliczanie odsetek
- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	4 sierpnia 2025

2)	4 sierpnia 2025	4 lutego 2026
3)	4 lutego 2026	4 sierpnia 2026
4)	4 sierpnia 2026	4 lutego 2027
5)	4 lutego 2027	4 sierpnia 2027
6)	4 sierpnia 2027	4 lutego 2028

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr - oznacza Stopę Procentową,
 - N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
- po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej będzie odbywać się na następujących warunkach:

- 16.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 16.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w Polsce dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi
- 16.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).
- 16.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 16.4.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRF- lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c BMR;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRF- Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.4.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega

odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, o którym poinformuje na Stronie Internetowej Emitenta, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

17.5. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto obliczanych w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do jego obliczenia

18.2. Z zastrzeżeniem regulacji Rynku ASO Catalyst, Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.3, 14.4, lub 14.11 Warunków Emisji niezwłocznie od powzięcia informacji, nie później jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych chyba że w tym terminie stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte.

18.3. Emitent dokonuje zawiadomień w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

19. PRZEDAWNIENIE

- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
20. **PRAWO WŁAŚCIWE, JURYSDYKCJA**
- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
21. **ZAWIADOMIENIA**
- 21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.
22. **ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
23. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.
- 23.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Załączniki:

- 1) Wzór Porozumienia wekslowego wraz ze wzorem weksla.
- 2) Wyciąg z Umowy Administrowania



Tekst jednolity sporządzony w Krakowie , dnia 29 stycznia 2025

W imieniu Emitenta:

Christopher
Wolfgang
Morley Zeuner

Elektronicznie
podpisany przez
Christopher Wolfgang
Morley Zeuner
Data: 2025.01.29
14:56:02 +01'00'

Michał
Piotr Białas

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Piotr Białas
Data: 2025.01.29
14:58:24 +01'00'

[miejscowość], [data]

POROZUMIENIE DO WEKSLA IN BLANCO

Niniejszym:

7R S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN, zwana dalej „Wystawcą”, reprezentowana przez:

[•]

wręcza do dyspozycji:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych), dalej „Administrator Zabezpieczeń”,

weksel *in blanco*, posiadający następujące cechy:

- jest sporządzony na wydrukowanej komputerowo kartce formatu A4;
- posiada datę wystawienia - [•];
- posiada miejsce wystawienia - [•];
- posiada oznaczenie Wystawcy;
- posiada klauzulę „nie na zlecenie”
- posiada oznaczenie waluty „złoty”
- posiada klauzulę „bez protestu”
- posiada podpis Wystawcy,

który został wystawiony na zabezpieczenie wszelkich zobowiązań pieniężnych Wystawcy wobec obligatariuszy obligacji wynikających z maksymalnie do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100), z terminem wykupu przypadającym na dzień 4 lutego 2028 r., wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Wystawcy z dnia 10 stycznia 2025 roku w sprawie programu emisji obligacji („Obligacje”) oraz

nieodwołalnie i dobrowolnie upoważnia Administratora Zabezpieczeń do uzupełnienia weksla w przypadku niewykonania w terminie przez Wystawcę jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z

Strona | 25

tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Wystawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Wystawcę.

W razie niewykonania przez Wystawcę jakichkolwiek wymagalnych zobowiązań z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wypełnienia weksla kwotą zobowiązań Wystawcy z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Wystawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Wystawcę oraz dochodzenia praw z tych weksli wobec Wystawcy, przy czym:

- (i) maksymalna kwota, na jaką może zostać wypełniony weksel wynosi kwotę 225.000.000 (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych i 00/100);
- (ii) weksel może zostać uzupełniony najpóźniej w dniu 31 grudnia 2031 roku.

Administrator Zabezpieczeń jako miejsce płatności wpisze miejsce swojej siedziby właściwej w dniu płatności weksla.

Administrator Zabezpieczeń w miejsce osoby, na rzecz której ma nastąpić zapłata, wpisze siebie.

Administrator Zabezpieczeń jako dzień płatności weksla wpisze trzeci dzień następujący po dniu wymagalności wierzytelności z tytułu Obligacji.

Administrator Zabezpieczeń dochowa należytej staranności przy wypełnianiu weksla.

Wystawca nie będzie dochodził od Administratora Zabezpieczeń roszczeń z tytułu nienależytego wypełnienia weksla.

Administrator Zabezpieczeń potwierdza otrzymanie weksla.

W sprawach nieuregulowanych co do weksla stosuje się przepisy Prawa wekslowego, a w sprawach dotyczących niniejszego porozumienia stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa wekslowego.

W razie spłaty wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń na żądanie Wystawcy zwróci mu wystawiony weksel lub dokona jego zniszczenia potwierdzonego protokołem zniszczenia weksla, po zawiadomieniu Wystawcy.

Za Wystawcę:

[•]

Za Administratora Zabezpieczeń:

[•]



WEKSEL

....., dnia

(miejsce wystawienia)

(dzień, miesiąc słownie, rok)

[●] oraz [●] działający jako członkowie Zarządu spółki 7R S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN („Spółka”), uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, oświadczają, że Spółka zapłaci za ten weksel kwotę w wysokości złotych (słownie:) na rzecz, ale nie na zlecenie bez protestu w dniu roku.

Płatny.....

(miejsce płatności)

Za Spółkę:

.....

[●]

7.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń



Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM

• dla obligacji emitowanych przez
7r Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie

zawarta w formie elektronicznej
pomiędzy:

BSWW TRUST
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
jako „Administratorem Zabezpieczeń”

a

7R
SPÓŁKA AKCYJNA
jako „Emitentem”

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

1 / 17

act Bieńiak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • Polska • T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60
KRS: 0000560692 • NIP: 701-048-75-56

actlegal.com
actlegal-poland.com

SPIS TREŚCI

1.	DEFINICJE	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	5
3.	OŚWIADCZENIA STRON	5
3.1.	Oświadczenia	5
3.2.	Oświadczenia Emitenta	5
3.3.	Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń	6
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA	6
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	7
6.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	9
7.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	11
8.	WYNAGRODZENIE. OPŁATY. DEPOZYT	12
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	13
10.	ZAWIADOMIENIA	15
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	16
11.1.	Ujawnianie informacji	16
11.2.	Zmiany umowy	16
11.3.	Jurysdykcja	16
11.4.	Prawo właściwe	16
11.5.	Klauzula salwatoryjna	16
11.6.	Cesja	16
11.7.	Forma zawarcia umowy. Egzemplarze	16

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta w formie elektronicznej, przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięciu tysięcy złotych i 00/100) zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczeń”,
- a
- (II) spółką pod firmą **7R Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379632, NIP: 6772320831, REGON: 120812966 o kapitale zakładowym w wysokości 98.094.624,00 PLN (dziewięćdziesiąt osiem milionów dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset dwadzieścia cztery złote i 00/100), zwaną dalej „Emitentem”.

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części niniejszej Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100), z terminem wykupu przypadającym na dzień 4 lutego 2028 r. („Obligacje”);
- (B) zabezpieczeniem roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji („Wierzytelności”) będzie: poręczenie spółki pod firmą **7R International B.V.** utworzonej zgodnie z prawem Królestwa Niderlandów, z siedzibą w Amsterdamie wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań wynikających z przedmiotowego poręczenia („Poręczenie”) zabezpieczone oświadczeniem poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- a po wygaśnięciu Poręczenia w wyniku Połączenia, o którym mowa w Warunkach Emisji - **weksel własny in blanco** wystawiony przez Emitenta wraz z deklaracją wekslową zgodnie z Warunkami Emisji („Weksel”) zabezpieczony oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez Administratora Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń dla Poręczenia, a po wygaśnięciu Poręczenia w wyniku Połączenia, o którym mowa w Warunkach Emisji – dla Weksla, ustanowionych na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszej Umowie:

„Doradca Prawny”	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Firmę Inwestycyjną;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;

„Firma Inwestycyjna”	oznacza spółkę pod firmą <u>Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna</u> z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000712428, REGON: 142261319, NIP: 5252472215, kapitał zakładowy: 1.296.470,57 PLN (milion dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i 57/100), opłacony w całości;
„Instrukcja Szczegółowa”	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie Obligatariuszy, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia Obligatariuszy (o ile taki wzór został załączony do danego Zawiadomienia Obligatariuszy), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu Obligatariuszy, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „Instrukcja Szczegółowa” oznacza którąkolwiek z nich;
„Instrukcje Egzekucyjne”	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;
„Obligacje”	mają znaczenie nadane w lit. (A) Preambuły;
„Obligatariusz”	oznacza każdy podmiot, który przyjmie propozycję nabycia Obligacji lub każdego właściciela lub współwłaściciela Obligacji;
„Obligatariusze Instruujący”	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a „Obligatariusz Instruujący” oznacza którąkolwiek z takich osób;
„Podmioty Zobowiązane”	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek Zabezpieczenie;
„Skorygowana Wartość Obligacji”	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;

„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
„Warunki Emisji”	mają znaczenie nadane w lit. (A) Preambuły;
„Wysokość Zabezpieczenia”	oznacza kwotę stanowiącą równowartość 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wszystkich Obligacji przydzielonych subskrybentom (Obligatariuszom);
„Wierzytelności”	oznacza przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, roszczenia (wierzytelności) wynikające z Obligacji, w szczególności roszczenia (wierzytelności) z tytułu wykupu Obligacji oraz z tytułu zapłaty odsetek od Obligacji;
„Zabezpieczenia”	oznacza Poręczenie oraz Weksel

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia i powierza Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt 8.1 poniżej wykonywanie czynności opisanych w Umowie, Warunkach Emisji oraz we właściwych umowach ustanawiających Zabezpieczenia (przy czym Administrator Zabezpieczeń działał będzie we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy), a Administrator Zabezpieczeń funkcję tę przyjmuje i zgadza się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

- 3.2.1. jest spółką akcyjną należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;

- 3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Zabezpieczeń, dokumentów korporacyjnych Administratora Zabezpieczeń ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Zabezpieczeń, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.3.5. Administrator Zabezpieczeń, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Zabezpieczeń, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Zabezpieczeń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;
- 3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

4.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 4.1.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z Zabezpieczeń; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;

- 4.1.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz prześle wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z któregośkolwiek Zabezpieczenia;
- 4.1.3. nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 4.1.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 4.1.5. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń, w tym również przekaże Administratorowi Zabezpieczeń poświadczane kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.1.6. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 4.1.7. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
- 4.1.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
- 4.1.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
- (i) złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, nie później niż w 3-cim Dniu Roboczym następującym po dniu otrzymania ww. żądania;
 - (ii) Połączeniu Emitenta oraz Poręczyciela, zgodnie z definicją zawartą w WEO, nie później niż w piątym Dniu Roboczym po dniu Połączenia ;
 - (iii) o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w 3-cim (trzecim) Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie:
 - (a) w formie pisemnej takie zmiany w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentacji Emitenta, notariusza, adwokata lub radcę prawnego, lub
 - (b) za pośrednictwem poczty elektronicznej odpowiednie pliki zawierające zmienione Warunki Emisji jeżeli zmiana Warunków Emisji nastąpiła w formie z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi;
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do dnia zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

5.1. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:

- 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Poręczeniem poprzez zawarcie odpowiedniej umowy;

- 5.1.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela uprawnionego z Poręczenia;
- 5.1.3. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonywania umowy, o której mowa w pkt 1, w tym egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z majątku podmiotu udzielającego Poręczenia;
- 5.1.4. zabezpieczenia Wierzytelności Wekslem;
- 5.1.5. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela uprawnionego z Weksla;
- 5.1.6. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonywania praw z Weksla, w tym egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności.
- 5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:
 - 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiejkolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z zastrzeżeniem uprzedniego pisemnego powiadomienia Emitenta i wyznaczenia mu 7dniowego terminu na podjęcie stosownych czynności w celu zaspokojenia Wierzytelności;
 - 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;
 - (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie Obligatariuszy”);
 - (ii) wraz z Zawiadomieniem Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać przekazane Obligatariuszom, według uznania Administratora Zabezpieczeń, w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;
 - 5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;
 - 5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;

- 5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruuujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, w tym środkami na pokrycie należnego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 18.1 lub kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 8.5 oraz 8.6, Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 5.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji.
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.
- 5.12. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie uzasadnionym i niezbędnym do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jest uprawniony do powoływania, doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa.
6. **ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**
- 6.1. Administrator Zabezpieczeń:
- 6.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;

- 6.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;
- 6.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne działania lub zaniechania podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń lub w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie było spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie;
- 6.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności.
- 6.2. Administrator Zabezpieczeń nie podnosi odpowiedzialności za:
 - 6.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
 - 6.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 6.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;
 - 6.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.
- 6.3. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji i/lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), to Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 6.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z niniejszą Umową i dokumentami Zabezpieczeń i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym zaniedbaniem lub winą umyślną po jego stronie.
- 6.5. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnią przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń, jego członków zarządu lub pełnomocników roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń na następujących warunkach spełnionych łącznie:

- 6.5.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 6.5.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 6.5.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.
- 6.6. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 3-krotności wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług), o którym mowa w pkt 8.1.1.
- 6.7. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

7. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 7.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji któregośkolwiek Zabezpieczenia, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:
 - 7.1.1. w pierwszej kolejności, na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 8 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
 - 7.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 6.1.1. powyżej;
 - 7.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:
 - (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
 - (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;
 - (c) należność główna z Obligacji;
 - (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,
 - (iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;
 - 7.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.
- 7.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.



8. WYNAGRODZENIE, OPŁATY, DEPOZYT

§

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi wcześniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo
 - 9.1.2. wygaśnięcie Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, każda ze Stron będzie uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 1, na zasadach określonych w tym punkcie.
- 9.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.
- 9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporzządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:

- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;
- 9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
- (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
 - (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 3 (trzech) tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie,
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.6. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Firmę Inwestycyjną i Obligatariuszy, a następnie:
- 9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („Nowy Administrator Zabezpieczeń”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń,
- w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.
- 9.7. W przypadku ustanowienia Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się, iż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w pkt 9.6.1, przelać na rachunek bankowy Nowego Administratora Zabezpieczeń część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, o których mowa w Umowie przy czym nie wcześniej niż po wskazaniu Administratorowi Zabezpieczeń na piśmie przez Nowego Administratora Zabezpieczeń, rachunku bankowego Nowego Administratora Zabezpieczeń.
- 9.8. W przypadku rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż powołanie Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany zwrócić Emitentowi część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, o których mowa w Umowie.

10. ZAWIADOMIENIA

10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-poland.com

karolina.rusak@actlegal-poland.com

sekretariat@actlegal-poland.com

10.1.2. dla Emitenta: 7R Spółka Akcyjna

10.1.3. ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków

10.1.4. e-mail: tomasz.mika@7rsa.pl

10.1.5. piotr.pikiewicz@7rsa.pl

10.2. Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.1 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt Error! Reference source not found. lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.1 Umowy.

10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą (iii) za pośrednictwem kuriera, (iv) za pośrednictwem notariusza lub (v) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:

10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat nieobecny”;

10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem notariusza - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, wynikający ze sporządzonego przez notariusza protokołu, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, wynikający ze sporządzonego przez notariusza protokołu albo (iii) dzień sporządzenia przez notariusza protokołu stwierdzającego brak możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

- 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

- 11.1.1. Strony i Firma Inwestycyjna mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom, audytorom, ubezpieczycielom i doradcom Emitenta. Firma Inwestycyjna może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.

- 11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Firma Inwestycyjna, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.

- 11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauzula salwatoryjna

- 11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

- 11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. Forma zawarcia umowy. Egzemplarze

Niniejsza Umowa została sporządzona w formie elektronicznej przy pomocy kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

Umowa Administrowania Zabezpieczeniami – dla obligacji emitowanych przez 7R spółka akcyjna z siedzibą w Krakowie

Podpisy:

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Signature valid

Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński

Data: 2025.01.10 12:12:18 CEST

Prezes Zarządu

Za Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Christopher

Wolfgang

Morley

Zeuner

Elektronicznie
podpisany przez
Christopher Wolfgang
Morley Zeuner
Data: 2025.01.10
11:36:58 +01'00'

Podpis:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Michał

Piotr Białas

Elektronicznie
podpisany przez Michał
Piotr Białas
Data: 2025.01.10
11:37:34 +01'00'

7.6. Umowa Poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji



Poland

UMOWA PORĘCZENIA

- dotyczy obligacji serii A emitowanych przez 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie

SURETYSHIP AGREEMENT

- concerns series A bonds issued by 7R Spółka Akcyjna with its registered office in Kraków

zawarta w formie elektronicznej

concluded in electronic form

pomiędzy:

by and between:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Administratorem Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

as „Collateral Agent” or „BSWW Trust”

i

and

7R International B.V.

jako „Poręczycielem”

7R International B.V.

as „Surety”

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

1 / 13

Spis treści

1.	INTERPRETACJA.....	3
2.	OŚWIADCZENIA STRON.....	4
3.	PORĘCZENIE.....	7
4.	ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI.....	7
5.	CZAS TRWANIA PORĘCZENIA.....	8
6.	PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI.....	8
7.	WYKONANIE PORĘCZENIA.....	8
8.	WYŁĄCZENIE REGRESU.....	9
9.	ZAWIADOMIENIA.....	10
10.	PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW.....	11
11.	ZMIANY UMOWY.....	12
12.	PRAWO WŁAŚCIWE. SĄD WŁAŚCIWY. WERSJE JĘZYKOWE.....	12
13.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	12

Table of contents

1.	INTERPRETATION.....	3
2.	REPRESENTATIONS OF THE PARTIES.....	4
3.	SURETYSHIP.....	7
4.	SCOPE OF LIABILITY.....	7
5.	DURATION OF THE SURETYSHIP.....	8
6.	SUBMISSION TO ENFORCEMENT.....	8
7.	ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP.....	8
8.	EXCLUSION OF THE RECOURSE.....	9
9.	NOTIFICATIONS.....	10
10.	TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS.....	11
11.	AMENDMENTS TO THE AGREEMENT.....	12
12.	APPLICABLE LAW. COMPETENT COURT. LANGUAGE VERSIONS.....	12
13.	FINAL PROVISIONS.....	12

NINIEJSZA UMOWA PORĘCZENIA („Umowa”) została zawarta w Warszawie w formie elektronicznej, przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN, zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”, reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu
oraz

- (II) spółką pod firmą 7R International B.V., utworzoną zgodnie z prawem Królestwa Niderlandów, z siedzibą w Amsterdamie, adres: ul. Herikerbergweg 88, 1101CM Amsterdam, Królestwo Niderlandów, wpisaną do rejestru prowadzonego przez holenderską Izbę Handlową (Kamer van Koophandel) pod numerem KvK: 82471274, dalej zwaną „Poręczycielem”, reprezentowaną przez:

Aleksander Wójcik – Pełnomocnik

Administrator Zabezpieczeń i Poręczyciel zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. INTERPRETACJA

W Umowie:

- 1.1. jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2. spis treści i nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.
- 1.3. Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w Umowie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

THIS SURETYSHIP AGREEMENT (“Agreement”) was concluded in Warsaw concluded in electronic form, by and between:

- (I) a company BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with its registered office in Warsaw, address: Chmielna 73, 00-801 Warsaw (Poland), entered into register of entrepreneurs kept by District Court for the Capital City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register under no. 0000505020, NIP (fiscal number): 5252584345, REGON (statistical number): 147161309, share capital: PLN 5.000,00, hereinafter referred to as the „Collateral Agent” or „BSWW Trust”, represented by:

Stanisław Bagiński – President of the Management Board

and

- (II) a company under the name 7R International B.V., a company incorporated under the law of the Kingdom of the Netherlands, with registered office in Amsterdam, address: Herikerbergweg 88, 1101CM Amsterdam, Kingdom of the Netherlands, entered in the register kept by the Dutch Chamber of Commerce (Kamer van Koophandel) under KvK number: 82471274, hereinafter referred to as: „Surety”, represented by:

Aleksander Wójcik – Attorney

Collateral Agent and Surety hereinafter referred to as “Parties”, and each of them individually as the “Party”.

PARTIES AGREED AS FOLLOWS:

1. INTERPRETATION

In the Agreement:

- 1.1. unless the context otherwise requires, any words occurring in the plural comprise the same words in the singular, and vice versa;
- 1.2. the table of context and headings in the Agreement shall serve for convenience only and they should not be taken into consideration while interpreting the Agreement.
- 1.3. Any capitalized terms not defined in the Agreement shall have the meaning given to them in the Terms of Issue.

2. OŚWIADCZENIA STRON**2.1. Strony oświadczają, co następuje:**

2.1.1. na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 roku, Emitent podjął decyzję o ustanowieniu programu emisji do łącznej wartości nominalnej wszystkich obligacji, które mają zostać wyemitowane w ramach programu nie wyższej niż 100.000.000,00 EUR (sto milionów euro i 00/100) lub równowartość tej kwoty w złotych („Program”). Na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 roku, Emitent podjął decyzję o emisji w ramach Programu, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 PLN (sto milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych przez Zarząd, o maksymalnym terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata. W dniu 29 stycznia 2025 roku Emitent podjął uchwałę w przedmiocie ustalenia maksymalnej liczby obligacji proponowanej do nabycia do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie” („Warunki Emisji”);

2.1.2. zgodnie z Warunkami Emisji zabezpieczeniem Obligacji ma być poręczenie ustanawiane na podstawie niniejszej Umowy;

2. REPRESENTATIONS OF THE PARTIES**2.1. Parties represent that:**

2.1.1. on the basis of a resolution of the Issuer's Management Board dated January 10, 2025, the Issuer decided to establish an issuance program up to an aggregate nominal value of all bonds to be issued under the program not exceeding EUR 100,000,000.00 (one hundred million euros and 00/100) or its equivalent in PLN (the “Program”). On the basis of a resolution of the Issuer's Management Board dated January 10, 2025, the Issuer decided to issue, as part of the Program, secured bearer bonds of series designated with the letter A, with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand zlotys and 00/100) each bond and a total nominal value of up to PLN 100,000,000.00 (one hundred million), subject to the possibility of increasing the number of offered bonds to 150.000 (one hundred and fifty thousand) units, with a total nominal value of up to PLN 150,000,000 (one hundred and fifty million) by the Management Board, with a maximum maturity of no more than 3 years. On January 29, 2025, the Issuer adopted a resolution to determine the maximum number of bonds proposed to be purchased up to 150,000 (one hundred and fifty thousand) bonds with an aggregate nominal value of up to PLN 150,000,000 (one hundred and fifty million) (“Bonds”), for which the rights and obligations of the Issuer and Bondholders are set forth in the document entitled “Terms and Conditions of Issue of A-Series Bonds Issued by 7R Spółka Akcyjna, with its registered office in Kraków” (“Terms and Conditions of Issue”);

2.1.2. in accordance with Terms and Conditions, a suretyship provided under this Agreement, is to serve as collateral of the Bonds;

2.1.3. na podstawie umowy administrowania zabezpieczeniami zawartej pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń w dniu 10 stycznia 2025 roku, Emitent ustanowił BSWW Trust administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244), w tym dla poręczenia udzielanego na podstawie niniejszej umowy; 2.1.4. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela (obligatariusza) z tytułu poręczenia i niniejszej umowy we własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich obligatariuszy Obligacji. 2.2. <u>Poreczyciel</u>, mając świadomość, że Administrator Zabezpieczeń w pełni polega na jego oświadczeniach i zapewnieniach, <u>niniejszym oświadcza i zapewnia, iż:</u> 2.2.1. Poręczyciel zamierza zabezpieczyć wierzytelności wynikające z Obligacji poprzez ustanowienie poręczenia na podstawie Umowy, na prawie polskim, zgodnie z przepisami polskiego Kodeksu cywilnego; 2.2.2. przed zawarciem Umowy zapoznał się z Warunkami Emisji; 2.2.3. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta; 2.2.4. posiada zdolność do czynności prawnych oraz jest uprawniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z niniejszej Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem; 2.2.5. zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy i podpisanie Umowy zostało dokonane zgodnie z wszystkimi mającymi zastosowanie przepisami i wewnętrznymi regulacjami Poręczyciela i stanowią one ważne, prawnie skuteczne i wykonalne zobowiązania Poręczyciela;	2.1.3. on the basis of a collateral administration agreement concluded between the Issuer and Collateral Agent on January 10, 2025, Issuer has appointed BSWW Trust as a collateral agent within the meaning of article 29 of the Polish Act on Bonds of January 15th 2015 (Journal of Laws 2022, item 2244) <i>inter alia</i> for the suretyship provided hereunder; 2.1.4. Collateral Agent exercises the rights and obligations of the creditor (bondholder) under the Agreement in its own name but on behalf of the bondholders of the Bonds. 2.2. <u>Surety</u>, being aware that the Collateral Agent fully relies on its representations and warranties, <u>hereby represents and warrants as follows:</u> 2.2.1. In order to allow Issuer to obtain the financing, Surety intends to secure claims arising from the Bonds by issuing the suretyship hereunder, under Polish Law, in accordance with the provisions of Polish Civil Code; 2.2.2. it perused the contents of the Terms and Conditions prior to the conclusion of the Agreement; 2.2.3. it is aware of Issuer's financial situation; 2.2.4. possesses legal capacity and is entitled to assume and perform obligations and rights arising from this Agreement and other documents that shall be executed in connection hereto; 2.2.5. taking up of obligations arising from the Agreement and signing of the Agreement has been made in accordance with all the applicable provisions and internal regulations of Surety and constitute binding, legally effective and enforceable obligations of Surety;

- 2.2.6. nie jest wymagane podjęcie żadnych innych czynności (w tym także uzyskanie jakichkolwiek zgód, zezwoleń, upoważnień lub dokonanie jakichkolwiek zgłoszeń lub rejestracji) w celu wykonania zobowiązań wynikających z Umowy;
- 2.2.7. nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność niniejszej Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;
- 2.2.8. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowią ani nie spowodują naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa, zasad ani regulacji, ani też żadnego wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego w stosunku do Poręczyciela lub jego majątku;
- 2.2.9. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowią oraz nie spowodują naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych.
- 2.2.10. osoby działające w imieniu i na rzecz Poręczyciela są prawidłowo umocowane do zawarcia niniejszej Umowy, zgodnie z prawem miejsca siedziby Poręczyciela.
- 2.2.6. no other action is necessary (including also the obtaining of any permits, consents, approvals, authorizations or making any applications or registrations) in order to perform Surety's undertakings or other obligations arising from the Agreement;
- 2.2.7. it is not a party to any proceedings before any court or other state or local authority that may adversely affect the Agreement's compliance with law or its validity or the validity of any securities established hereunder;
- 2.2.8. the conclusion and the execution hereof shall not cause the violation of any law provisions, rules and regulations and any court judgment, court rulings or court decisions or any injunction or permission binding upon Surety or its assets;
- 2.2.9. the conclusion and execution hereof shall not constitute the violation of any rights and claims, conditional or not, of third parties that are binding (unconditional or conditional) upon Surety or its assets.
- 2.2.10. persons acting on behalf of the Surety are duly authorized representatives of the Surety, under applicable law.

2.3. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że: 2.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim; 2.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne; 2.3.3. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych; 2.3.4. przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, ale na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje. 3. PORĘCZENIE 3.1. <u>Poręczyciel</u>, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, <u>zobowiązuje się</u>, nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, <u>wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta</u>, które będą wynikać z Obligacji, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie”). 3.2. Ponadto, w ramach Poręczenia, Poręczyciel nieodwołalnie zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań Zabezpieczonych („Zwrot Kosztów”). 3.3. Administrator Zabezpieczeń niniejszym <u>przyjmuje</u> powyższe Poręczenie oraz zobowiązanie Poręczyciela do Zwrotu Kosztów. 4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI	2.3. The Collateral Administrator declares that: 2.3.1. is a limited liability company duly incorporated and operating in accordance with applicable Polish law; 2.3.2. all administrative, corporate and other actions necessary for the conclusion of the Agreement and the performance of the obligations hereunder have been duly taken and remain fully effective and valid; 2.3.3. no liquidation process has been initiated for the Collateral Administrator under the Commercial Companies Code; 2.3.4. in entering into the Agreement, acts on its own behalf but for the account of the bondholders holding the Bonds. 3. SURETYSHIP 3.1. <u>Surety</u>, pursuant to the Article 876 of the Polish Civil Code and those that follow, <u>undertakes</u>, irrevocably and unconditionally, in favor of the Collateral Agent acting in its own name but for the benefit of the bondholders of the Bonds, <u>to fulfill all monetary obligations of the Issuer that shall arise from the Bonds</u>, i.e. any obligations to pay off any liabilities arising at the redemption of the Bonds, including payment of interest accrued on the Bonds and nominal value of the Bonds (the “Secured Obligations”), in the event the Issuer fails to fulfill abovementioned obligation, despite the expiry of its due date (the “Suretyship”). 3.2. Moreover, under the Suretyship, the Surety irrevocably undertakes to pay to Collateral Agent all documented costs and expenses that Collateral Agent would have incurred in connection with the enforcement of the Secured Obligations (“Reimbursement of Costs”). 3.3. Collateral Agent hereby <u>accepts</u> the above Suretyship and the obligation of Surety regarding Reimbursement of Costs. 4. SCOPE OF LIABILITY

Umowa poręczenia

Suretyship agreement

4.1. Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty w wysokości 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych i 00/100);

4.2. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

5. CZAS TRWANIA PORĘCZENIA

Poręczenie udzielane jest na okres do najwcześniejszej z dat:

- do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji; albo
- do dnia 1 marca 2029; albo
- do dnia Połączenia.

6. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

6.1. Poręczyciel potwierdza, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia - do kwoty 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych i 00/100), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2031 roku.

6.2. Złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej nastąpi w dniu zawarcia Umowy.

6.3. Koszty zawarcia i wykonania Umowy, jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji, ponosi w całości Poręczyciel lub Emitent

7. WYKONANIE PORĘCZENIA

4.1. The liability of Surety that arises therefrom shall be limited to the amount up to PLN 225,000,000 (two hundred and twenty-five million zlotys and 00/100);

4.2. A satisfaction of claims under this Suretyship shall be carried out against any and all assets of the Surety which – in case of delay in payments under the Terms and Conditions by the Issuer - shall be responsible for the Issuer's debt deriving from the Bonds as a joint and several debtor.

5. DURATION OF THE SURETYSHIP

The Surety is granted for a period up to the earliest of the following dates:

- until the repayment of all obligations to Bondholders under the Bonds; or
- until March 1, 2029; or
- until the date of the Merger.

6. SUBMISSION TO ENFORCEMENT

6.1. The Surety confirms that pursuant to the Terms of Conditions it undertakes to give a voluntary submission to enforcement, in favor of the Collateral Agent, in the form of a Polish notarial deed, within the meaning of Article 777(1)(5) of the Polish Code of Civil Procedure, in order to secure the claims arising from the Suretyship - up to the maximum amount of PLN 225,000,000 (two hundred and twenty-five million zlotys and 00/100) and Collateral Agent will be authorized to file an application for an enforcement clause until December 31, 2031.

6.2. The Surety shall give a declaration of submission to enforcement mentioned above on the day of conclusion of this Agreement.

6.3. The costs of conclusion and execution hereof, including the cost of making the statement of voluntary submission to enforcement, shall be covered by the Surety or the Issuer entirely.

7. ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP

*Umowa poręczenia**Suretyship agreement*

- 7.1. Poręczyciel zobowiązuje się wykonać wymagalne Zobowiązania Zabezpieczone na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („Wezwanie”) w sytuacji, gdy Emitent nie wykona Zobowiązań Zabezpieczonych. Wezwanie to będzie wskazywało:
- 7.1.1. kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda;
- 7.1.2. termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż 14 (czternaście) dni od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela;
- 7.1.3. numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.
- 7.2. W ramach każdego Wezwania Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenie, iż należności objęte danym Wezwaniem nie zostały zapłacone przez Emitenta pomimo upływu co najmniej 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Emitent winien dokonać płatności danego świadczenia.
- 7.3. Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego wskazanego w Wezwaniu.
- 7.4. Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN.
- 7.5. Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności spełnienia Zobowiązań Zabezpieczonych, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela.
8. **WYŁĄCZENIE REGRESU**
- W razie wykonania przez Poręczyciela któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w niniejszej Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta, wynikających z Obligacji, do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji.
- 7.1. Surety shall be obliged to perform the due and payable Secured Obligations at the first written demand of Collateral Agent (the “Notice”), in case Issuer does not fulfill its Secured Obligations. The Notice shall specify:
- 7.1.1. an amount demanded by Collateral Agent;
- 7.1.2. a time limit for payment, provided that the time limit shall not be less than 14 (fourteen) days after receiving such notice by Surety;
- 7.1.3. a bank account number where payments should be done.
- 7.2. As a part of each Notice, Collateral Agent will make a statement that receivables covered by a given Notice have not been paid by Issuer despite the lapse of at least 14 (fourteen) days from the date on which the receivables should be paid by Issuer.
- 7.3. The payment of the amount specified in the Notice shall be deemed to have been paid on the day it is credited in the bank account specified in the Notice.
- 7.4. The payment of the amount specified in the Notice shall be made in PLN.
- 7.5. The Notice of payment meeting the abovementioned requirements shall be regarded as a sufficient notice of Surety as to the need of fulfilling obligations arising from the Secured Obligations, that Issuer did not fulfill entirely or partly on the day of its receipt by Surety.
8. **EXCLUSION OF THE RECOURSE**
- If the Surety fulfills any of the Issuer's obligations subject to the Suretyship specified herein, the Surety shall not be obliged to raise any recourse claims against the Issuer arising out of the discharge of the Issuer's obligations by the Surety, until all of the obligations arising from the Bonds are discharged.

9. ZAWIADOMIENIA

9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana związane z Umową (dalej zwane: „Korespondencją”) powinny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w pkt 9.2 poniżej, z zastrzeżeniem pkt 9.3 i 9.4.

9.2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń korespondencji w Polsce:

9.2.1. Administrator Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

Ul. Chmielna 73,

00-801 Warszawa

9.2.2. Poręczyciel:

r. pr. Aleksander Wójcik

Kancelaria Kurek, Wójcik i Wspólnicy
Spółka Komandytowa

adres: ul. Jana Dekerta 24, 30-703 Kraków,
Polska

9.3. Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Stron. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować wszystkie pozostałe Strony na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

9.4. Jeżeli dana Strona nie powiadomi pozostałych Stron na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 9.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 9.2 Umowy lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt 9.3.

9.5. Korespondencja powinna być doręczana w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

9.6. Za dzień otrzymania zawiadomienia przez którąkolwiek Stronę Umowy będzie uważany:

9. NOTIFICATIONS

9.1. Any notifications, summons and other mail (hereinafter: „Correspondence”) served in connection with this Agreement shall be in writing, otherwise null and void, and shall be served on the Party on the service address indicated in clause 9.2, subject to the provisions of clause 9.3 and 9.4.

9.2. Parties indicate the following addresses for service of correspondence in Poland:

9.2.1. Collateral Agent:

BSWW Trust sp. z o.o.

Chmielna 73,

00-801 Warsaw

9.2.2. Surety:

r. pr. Aleksander Wójcik

Kancelaria Kurek, Wójcik i Wspólnicy
Spółka Komandytowa

address: ul. Jana Dekerta 24, 30-703
Kraków, Polska

9.3. The change of service address shall be admissible. The Party is obliged to notify the other Party of every change of the service address in writing, otherwise null and void, at least 7 (seven) days in advance and the service address shall be within the territory of Poland.

9.4. If the Party fails to notify the other Party on the change of correspondence address in writing in accordance with clause 9.3, the Correspondence shall be delivered to address set out in clause 9.2 or other as amended in accordance with clause 9.3.

9.5. Correspondence shall be served on the Party in one of the following ways: (i) personally, (ii) by registered mail, (iii) via courier or (iv) in any other way with return receipt requested.

9.6. Correspondence is considered to be the delivered to the Parties:

- 9.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.6.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 9.6.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.6.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.
- 9.6.1. if served personally – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the 7th (seventh) day following the unsuccessful service, if service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee;
- 9.6.2. if served by registered mail – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day when first mail advice was delivered or (iii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iv) on the day the postal operator confirms that the addressee is unknown or absent;
- 9.6.3. if served via courier – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the 7th (seventh) day following when the courier company confirms that service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee;
- 9.6.4. if served in any other way with return receipt requested – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the 7th (seventh) day following the unsuccessful service, if service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee.
- 10. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW**
- Żadna ze Stron bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony nie może dokonać jakichkolwiek czynności prowadzących do przeniesienia na inne podmioty jakichkolwiek praw lub zobowiązań wynikających z Umowy (z zastrzeżeniem Połączenia, które jest dopuszczalne zgodnie z Warunkami Emisji).
- 10. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS**
- Without the other Party's prior written consent, a Party shall not do anything that may result in the transfer onto other parties of any rights and obligations under this Agreement (subject to the Merger that is allowed under the Terms and Conditions).

Umowa poręczenia

Suretyship agreement

11. ZMIANY UMOWY

Wszelkie zmiany Umowy mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

11. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

Any and all amendments to the agreement shall be in writing otherwise null and void.

12. SĄD WŁAŚCIWY. WERSJE JĘZYKOWE

12.1. Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.

12.2. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch (2) wersjach językowych: angielskiej i polskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami językowymi, rozstrzygająca jest wersja w języku polskim.

12. COMPETENT COURT. LANGUAGE VERSIONS

12.1. Any and all disputes arising from this Agreement shall be settled by the common court having jurisdiction over the seat of Collateral Agent.

12.2. This Agreement was prepared in two (2) language versions. In the case of a discrepancy between two or more language versions, the Polish language text shall prevail.

13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

13.1. Prawo właściwe

Umowa jest rządona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

13. FINAL PROVISIONS

13.1. Governing Law

The Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Poland.

13.2. Klauzula salwatoryjna

13.2.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy stanie się bezskuteczne.

13.2.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

13.2. Severability Clause

13.2.1. If any provision of the Agreement is held to be invalid, illegal or ineffective it shall not render any other provision of the Agreement ineffective.

13.2.2. The Parties shall use their best endeavours to promptly negotiate in good faith any alternative provisions to the invalid, illegal or ineffective provisions so as to reflect as fully as possible the original intentions of the Parties.

13.3. Cesja

Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy:

13.3.1. przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy

13.3. Transfer

Neither Party shall have the right to assign, in whole or in part, its claims or debts under this Agreement to any third party without the consent of the other Party, expressed in writing under pain of nullity, except that the foregoing restriction shall not apply to:

13.3.1. the transfer of the rights and obligations of the Collateral Administrator directly to the bondholders of the Bonds; and,

13.3.2. the possibility for the Collateral

12 / 13

Umowa poręczenia

Suretyship agreement

Obligacji oraz,
13.3.2. możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach;
13.3.3. w celu uniknięcia wątpliwości – przeniesienia w wyniku Połączenia.

Administrator to transfer its rights and obligations to another entity to be appointed as collateral administrator for the Bonds pursuant to the disposition of Article 29 of the Bond Act;
13.3.3. in order to avoid doubts – assignment being the result of the Merger.

13.4. Forma zawarcia umowy

Umowa została zawarta elektronicznie.

13.4. Form of the Agreement.

The Agreement has been concluded electronically.

/podpisy na następnej stronie / signatures on the next page

Podpisy / Signatures

Administrator Zabezpieczeń / Collateral Agent:

Podpis / Signature:

Imię i nazwisko / Name:

Stanowisko / Title

Signature valid

Dokument podpisany przez

Stanisław Marek Bagiński

Data: 2025.01.29 16:16:08 CET

Stanisław Bagiński

Prezes Zarządu/President of the Management Board

Poręczyciel / Surety:

Podpis / Signature:

Imię i nazwisko / Name:

Stanowisko / Title

Aleksander Wójcik

Elektronicznie podpisany przez

Aleksander Wójcik

Data: 2025.01.29 16:37:37 +01'00'

Aleksander Wójcik

Pełnomocnik/Attorney

Kancelaria Notarialna
Robert Błaszczak
Rafał Gąsiewski Michał Błaszczak
Monika Fyk Tomasz Merta
Notariusze Spółka Cywilna
00-139 Warszawa, Plac Bankowy 1
tel: 22 635-49-02
e-mail: bankowy1@kancelariawaw.pl

WYPIS

Repertorium A Nr 155/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego stycznia roku dwa tysiące dwudziestego piątego (07.01.2025) przed **Michałem Błaszczakiem Notariuszem w Warszawie**, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy Placu Bankowym 1 w Warszawie, przybyłym do lokalu biurowego w budynku przy Placu Piłsudskiego nr 3 w Warszawie, stawił się:-----

Christopher Wolfgang Morley Zeuner, według oświadczenia zamieszkały:

urodzony w dniu 13 maja 1978

roku w Worcester, obywatel Wielkiej Brytanii, znający język polski, -----

- reprezentujący **7R INTERNATIONAL B.V.**, spółkę utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą (statutaire zetel) w Amsterdamie, przy ul. Herikerbergweg 88, 1101CM Amsterdam, Holandia, wpisaną do Rejestru Handlowego (handelsregister van de Kamer van Koophandel) Izby Handlowej pod numerem 82471274 („**Wspólnik**”), jako Członek Zarządu Wspólnika uprawniony do łącznej reprezentacji Wspólnika wraz z drugim Członkiem Zarządu, stosownie do okazanego wyciągu z powyższego rejestru sporządzonego w języku angielskim w dniu 03 maja 2024 roku, przetłumaczonego na język polski w dniu 29 maja 2024 roku przez Małgorzatę Gralec tłumacza przysięgłego języka angielskiego wpisaną na listę tłumaczy przysięgłych prowadzoną przez ministra sprawiedliwości pod numerem TP/12/19, Numer w repertorium: 1401/2024; według oświadczenia Stawiającego: -----

- nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jego uprawnienie do łącznej reprezentacji Wspólnika z wraz z drugim Członkiem Zarządu Wspólnika, z pełnionej funkcji nie został odwołany, nie złożył rezygnacji ani nie został zawieszony, -----

- niniejsze pełnomocnictwo stanowić będzie jedno pełnomocnictwo wraz z pełnomocnictwem o tożsamej treści udzielonym przez drugiego Członka Zarządu Wspólnika. -----

Tożsamość Stawającego Notariusz stwierdził na podstawie wyżej powołanego i okazanego dokumentu tożsamości. -----

PEŁNOMOCNICTWO

§ 1.

1. Christopher Wolfgang Morley Zeuner uprawniony do reprezentacji Wspólnika wraz z drugim Członkiem Zarządu oświadcza, że spółka działająca pod firmą **7R Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie (adres: ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, REGON: 120812966NIP: 6772320831) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379632 (zwana dalej również "**Emitentem**") zamierza wyemitować, zgodnie z ustawą z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2024 r., poz. 708 z późn. zm.), do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100), z terminem wykupu przypadającym na dzień 4 lutego 2028 r. (zwanym dalej "**Obligacjami**").-----
2. Christopher Wolfgang Morley Zeuner uprawniony do reprezentacji Wspólnika wraz z drugim Członkiem Zarządu oświadcza, że udziela pełnomocnictwa: -----
 - a) Aleksandrze Morawskiej, obywatelce Polski, -----
 - b) Krzysztofowi Pierzchała, obywatelowi Polski -----
 - c) Aleksandrowi Szymczak, obywatelowi Polski -----
 - d) Edycie Stępień, obywatelce Polski, PESEL: -----
 - e) Aleksandrowi Wójcik, obywatelowi Polski, -----
 - f) Zuzannie Przyszlak, obywatelce Polski, PESI -----(zwanym dalej odrębnie "**Pełnomocnikiem**" a łącznie "**Pełnomocnikami**") upoważniając każdego z Pełnomocników do samodzielnego działania w następujących sprawach:-----
 - a) zawarcia w imieniu i na rzecz Mocodawcy ze spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Chmielna 73, Warszawa 00-801, REGON: 147161309, NIP: 5252584345), wpisaną do rejestru przedsiębiorców

Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, pełniącą funkcję administratora zabezpieczeń Obligacji, umowy poręczenia dotyczącej Obligacji ("**Poręczenie**") – na warunkach według uznania Pełnomocnika: -----

b) poddania Mocodawcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń, jako zabezpieczenie wszelkich kwot należnych z tytułu Poręczenia i Obligacji, na warunkach według uznania Pełnomocnika, -----

c) dokonania zmian i rozwiązania Poręczenia, a także dokonania zmian oświadczenia Mocodawcy o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w lit. b) powyżej – na warunkach według uznania Pełnomocnika, -----

d) dokonywania wszelkich czynności, które w zakresie niniejszego pełnomocnictwa okażą się konieczne lub właściwe. -----

3. Christopher Wolfgang Morley Zeuner uprawniony do reprezentacji Wspólnika wraz z drugim Członkiem Zarządu oświadcza, że stosownie do art. 108 Kodeksu cywilnego wyraża zgodę by każdy z Pełnomocników reprezentował również drugą stronę umowy i/lub czynności, o ile zostanie mu udzielone stosowne pełnomocnictwo przez taką stronę. -----

§ 2.

Notariusz poinformował Stawającego, że do skuteczności pełnomocnictwa, objętego oświadczeniem, zawartym w § 1 niniejszego aktu notarialnego, konieczne jest złożenie oświadczenia tej samej treści (w formie aktu notarialnego) przez drugiego Członka Zarządu Wspólnika, zgodnie z zasadą łącznej reprezentacji Wspólnika. -----

§ 3.

Niniejsze pełnomocnictwo pozostaje w mocy przez okres jednego roku od dnia jego udzielenia oraz może zostać odwołane w każdym momencie. -----

§ 4.

Wypisy tego aktu można wydawać Wspólnikowi i Pełnomocnikom w dowolnej liczbie. -----

§ 5.

Koszty aktu ponosi Mocodawca. -----

Oplaty wynoszą: -----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie §8 pkt 8 oraz §17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1473)-----200 zł,
- podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 361) ----- 46 zł.

Notariusz poinformował Stawającego o obowiązku uiszczenia opłaty skarbowej od wypisu pełnomocnictwa, w przypadku, gdy dokument zostanie złożony w sprawie dotyczącej zakresu administracji publicznej lub w postępowaniu sądowym. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu właściwe podpisy.

Repertorium A Nr 156...../2025

Wypis niniejszy wydano stronie.

Pobrano:

- 1)wynagrodzenie notariusza na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 lipca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) ----- 18 zł
- 2)podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 361 ze zm.) ---- 4,14 zł

Warszawa, dnia 07 stycznia 2025 roku.



MICHAŁ BŁASZCZAK
NOTARIUSZ



KANCELARIA NOTARIALNA

Marta Szybka - Notariusz

30-132 Kraków, ul. Szlachtowskiego 15A

tel. 12 426 43 94, (+48) 668 724 990

REGON 123136483, NIP 675-128-25-16

WYPIS

Repertorium A numer: 291/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia trzydziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (30-01-2025r.) w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ulicy Szlachtowskiego nr 15A przed notariuszem Martą Szybka prowadząca tę kancelarię, stawił się: -----

Krzysztof Zdzisław Pierzchała, używający imienia Krzysztuf.

działający w imieniu

pod firmą:-----

7R International B.V. (prywatna spółka typu limited liability company), utworzonej zgodnie z prawem Królestwa Niderlandów, z siedzibą w Amsterdamie, przy ul. Herikerbergweg 88 (the Jupiter Building, 2nd floor), 1101CM Amsterdam, Królestwo Niderlandów, wpisanej do rejestru prowadzonego przez holenderską Izbę Handlową (Kamer van Koophandel) pod numerem KvK: 82471274 (CCI Number) – na podstawie pełnomocnictw, udzielonego przez upoważnionych do łącznej reprezentacji tej Spółki Dyrektora A tj. Christophera Zeuner na podstawie pełnomocnictwa Rep A 155/2025 sporządzonego dnia 97 stycznia 2025 roku przed notariuszem w Warszawie Michałem Błaszczakiem oraz Dyrektora B tj. spółkę VISTRA B.V. z podpisami notarialnie poświadczonymi przez notariusza w Amsterdamie (Niderlandy) C.H. Th. Koetsier, dnia 10 stycznia 2025 roku, opatrzonego klauzulą apostille nadaną dnia 10 stycznia 2025 roku przez urzędnika Sądu Okręgowego w Amsterdamie L.G. van der Horst przetłumaczonego przez tłumacza przysięgłego języka angielskiego Małgorzatę Gralec dnia 12 stycznia 2025 roku, Rep Nr 42/2025, oraz na podstawie Wyciągu z rejestru przedsiębiorstw Holenderskiej Izby Handlowej według stanu na dzień 15 stycznia 2025 roku wraz z tłumaczeniem przysięgłym z dnia 16 stycznia 2025 roku wykonanym przez tłumacza przysięgłego języka angielskiego Małgorzatę Gralec, rep. 76/2025 (dalej zwanej również „Spółką 7R” lub „Poręczycielem”)-----

Tożsamość stawającego notariusz ustaliła na podstawie wskazanego dokumentu tożsamości, a stawający zapewnił, że dokument ten jest ważny. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ RYGOROWI EGZEKUCJI

§1. Krzysztof Pierzchała oświadcza, że:-----

- 7R International BV istnieje, nie utraciła osobowości prawnej, nie jest w likwidacji ani nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe, a ponadto spółka ta nie jest stroną postępowania restrukturyzacyjnego, a także brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań względem niej, -----

- zgodnie z umową spółki 7R International BV oraz przepisami prawa w tym względzie obowiązującymi, do dokonania objętej tym aktem czynności prawnej nie są wymagane zgody organów Poręczyciela, -----

- jego uprawnienie do samodzielnej reprezentacji 7R International BV nie uległo zmianie, a udzielone mu pełnomocnictwa nie wygasły, ani zostały odwołane lub wypowiedziane. -----

§2.1. Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że na podstawie uchwały z dnia 10 stycznia 2025 roku Zarządu Emitenta tj. Spółki 7R S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831 tj. uchwały w sprawie programu emisji obligacji uchwały z dnia 10 stycznia 2025 roku Zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji serii A oraz uchwały z dnia 29 stycznia 2025 roku Zarządu Emitenta w przedmiocie ustalenia maksymalnej liczby obligacji proponowanej do nabycia (szczegółowo opisanych w ust 2 niniejszego paragrafu) - Emitent podjął decyzję o emisji do 150.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1000 zł (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 150.000.000 zł („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez 7R S.A. z siedzibą w Krakowie” („Warunki Emisji”).-----

Dalej Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że zgodnie z Warunkami Emisji:-----

1/ Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego

obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji).-----

2/ Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.-----

3/ W ramach Emisji emitowanych jest do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych, -----

4/ Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:-----

a/ wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
b/ zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji;-----

c/ zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.-----

5/ Spełnienie świadczeń z Obligacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW,-----

6/ Wykup Obligacji nastąpi w dniu 4 lutego 2028 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji, z którego to punktu wynika, że Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 -15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

a/ na żądanie Obligatariusza określone w pkt 14 lub -----

b/ na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15,-----

7/ Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz premię w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji,-----

8/ Niezależnie od postanowień powyższych:-----

- w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;-----

- w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,-----

9/ Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu,-----

10/ Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji,-----

11/ Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia III Okresu Odsetkowego, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji,-----

12/ Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia),-----

13/ Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek, ----

14/ Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w pkt 16.2.4 Warunków Emisji),

15/ Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:-----

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo-----

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem),-----

16/ Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu danego Okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem); Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),-----

17/ Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji; W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie,-----

18/ Oprocentowanie od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:-----

$$O = N \times Opr \times (LD/365)-----$$

gdzie:-----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

Opr - oznacza Stopę Procentową, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,-----

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),-----

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę),-----

19/ Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę wskazaną w pkt 1.34 Warunków Emisji,-----

20/ Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym w Polsce dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi, zaś szczegółowe zasady ustalenia Stopy Bazowej określone zostały w pkt 16.4 Warunków Emisji,-----

21/ Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych,-----

22/ Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności,-----

23/ Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.-----

24/ Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji, w tym Obligacje emitowane na podstawie Warunków Emisji, będą zabezpieczone na warunkach równorzędnych poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela, z zastrzeżeniem szczególnych postanowień Warunków Emisji; Poręczenie Obligacji zostanie udzielone przed Dniem Emisji do sumy równej 150% łącznej wartości nominalnej przydzielanych Obligacji („Poręczenie”, „Umowa Poręczenia”);-----

25/ Poręczyciel przed Dniem Emisji ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do wysokości 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, kwoty wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów

związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2031 roku; Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

2. Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że:-----

- na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 roku, Emitent podjął decyzję o ustanowieniu programu emisji do łącznej wartości nominalnej wszystkich obligacji, które mają zostać wyemitowane w ramach programu nie wyższej niż 100.000.000,00 EUR (sto milionów euro i 00/100) lub równowartość tej kwoty w złotych („Program”),-----

- na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 stycznia 2025 roku, Emitent podjął decyzję o emisji w ramach Programu, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 PLN (sto milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych przez Zarząd, o maksymalnym terminie wykupu nie dłuższym niż 3 lata,-----

- w dniu 29 stycznia 2025 roku Emitent podjął uchwałę w przedmiocie ustalenia maksymalnej liczby obligacji proponowanej do nabycia do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez 7R Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie” („Warunki Emisji tekst jednolity z dnia 29 stycznia 2025 roku”),-----

3. Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że w dniu 10 stycznia 2025 roku Emitent oraz spółka pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, KRS 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, („Administrator Zabezpieczeń”) zawarli umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, na mocy której, spółka BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach została ustanowiona Administratorem

Zabezpieczeń, w tym dla poręczenia udzielanego na podstawie niżej opisanej Umowy Poręczenia.-----

4. Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że w dniu 29 stycznia 2025 roku Poręczyciel oraz Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę poręczenia („**Umowa Poręczenia**”), na mocy której Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązał się, nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie”).-----

Nadto reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że zgodnie z Umową Poręczenia:-----

-w ramach Poręczenia, Poręczyciel nieodwołalnie zobowiązał się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań Zabezpieczonych („Zwrot Kosztów”),-----

- Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony został do kwoty w wysokości 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych),-----

- Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny,--

- Poręczenie udzielone zostało na okres do najwcześniejszej z dat:-----

a. do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji; albo-----

b. do dnia 1 marca 2029; albo-----

c. do dnia Połączenia,-----

- Poręczyciel zobowiązał się wykonać wymagalne Zobowiązania Zabezpieczone na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („Wezwanie”) w sytuacji, gdy Emitent nie wykona Zobowiązań Zabezpieczonych; Wezwanie to będzie wskazywało:-----

a/ kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda;--

b/ termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż 14 (czternaście) dni od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela;-----

c/ numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.-----

- W ramach każdego Wezwania Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenie, iż należności objęte danym Wezwaniem nie zostały zapłacone przez Emitenta pomimo upływu co najmniej 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Emitent winien dokonać płatności danego świadczenia.-----

- Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego wskazanego w Wezwaniu; Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN,-----

- Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności spełnienia Zobowiązań Zabezpieczonych, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela,-----

- Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia - do kwoty 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2031 roku.-

5. Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że znana jest mu treść Warunków Emisji, treść umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń oraz treść Umowy Poręczenia i je akceptuje. Nadto oświadcza, że zwroty pisane w niniejszym akcie z dużej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji oraz Umowie Poręczenia, chyba że niniejszy akt nadał im inne znaczenie.---

Na dowód powyższego stawający okazał powołane wyżej Warunki Emisji i Umowę Poręczenia.-----

§3. 1. Krzysztof Pierzchała działający w imieniu i na rzecz Poręczyciela tj. **Spółki 7R International B.V.** oświadcza, że zobowiązuje Poręczyciela do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone”), a także wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań

Zabezpieczonych z tytułu zawartej Umowy Poręczenia i co do powyższego obowiązku terminowej zapłaty tych należności **poddaje spółkę 7R International BV egzekucji**, wprost z tego aktu, na rzecz Administratora Zabezpieczeń Tj. Spółki pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, do kwoty 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych)**, stosownie do przepisu art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Poręczyciela obowiązku zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń sumy pieniężnej jest bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego Poręczycielowi w wezwaniu w związku z Umową Poręczenia, którego treść będzie zawierać: -----

- a/ kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda;---
- b/ termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż 14 (czternaście) dni od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela;-----
- c/ numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.-----

d/ oświadczenie, iż należności objęte danym Wezwaniem nie zostały zapłacone przez Emitenta pomimo upływu co najmniej 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Emitent winien dokonać płatności danego świadczenia.-----

oraz złożone zostać w formie z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

2. Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że wystarczającym będzie udowodnienie powyższego zdarzenia poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności poświadczonej urzędowo za zgodność z oryginałem kopii wezwania Administratora Zabezpieczeń wskazanego powyżej wraz z potwierdzeniem jego nadania przesyłką rejestrowaną na adres Poręczyciela wskazany w Umowie Poręczenia, wydanym przez placówkę operatora wyznaczonego (lub innego operatora pocztowego obowiązującego w danym czasie do świadczenia usług powszechnych), które to potwierdzenie nadania, stosownie do postanowień art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 896), ma moc dokumentu urzędowego, -----

3. Krzysztof Pierzchała reprezentujący Poręczyciela oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń będzie miał prawo złożyć wniosek o nadanie niniejszemu aktowi poddania się egzekucji klauzuli wykonalności w terminie do dnia **31 grudnia 2031 roku** oraz prowadzić egzekucję co do całości lub części roszczeń po bezskutecznym upływie terminu zapłaty. -----

§4. Wypisy tego aktu mogą być wydawane na rzecz Administratora Zabezpieczeń. -----

§5. Notariusz poinformowała stawającego o skutkach wynikających z art. 777 kodeksu postępowania cywilnego i innych stosownych przepisów kodeksu postępowania cywilnego w zakresie dotyczącym postępowania egzekucyjnego, w tym o treści art. 786 tego kodeksu, z którego między innymi wynika, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.-----

§6. Naliczono: -----

a/ tytułem taksy notarialnej według treści §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku kwotę:----- **16.500 zł** -----

b/ tytułem podatku VAT w stawce 23% na podstawie art. 41 i art. 146 aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług kwotę:----- **3.795 zł** -----

Łącznie pobrano kwotę: ----- **20.295 zł** -----

(dwadzieścia tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych).-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

*Na oryginale tego aktu własnoręczne podpisy
Stawającego i notariusza.*

KANCELARIA NOTARIALNA
MARTA SZYBKA-NOTARIUSZ
30-132 Kraków, ulica Szlachtowskiego 15a
REPERTORIUM A Nr 292/2025

Wypis ten wydano na rzecz: Spółki.-----
Pobrano za dokonanie czynności notarialnej wg §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku kwotę: **40 zł** oraz należny od tej kwoty podatek VAT w stawce 23% na podstawie art. 41i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku w kwocie: **9,20 zł**, to jest łącznie pobrano kwotę: **49,20 zł**. -----
Kraków, dnia 30 stycznia 2025 roku. -----



NOTARIUSZ
Marta Szybka

7.7. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	oznacza BSWW Trust sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych);
Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysięcy) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13. Warunków Emisji
Emisja	oznacza emisję Obligacji
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą 7R S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ludwinowskiej 7, 30-331 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000379632, REGON: 120812966, NIP: 6772320831, o kapitale zakładowym opłaconym w całości w wysokości 98 094 624,00 PLN,
Ewidencja	oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta	oznacza Emitenta jako podmiot dominujący oraz wszystkie jego podmioty zależne (pośrednio i bezpośrednio) stanowiące grupę 7R, objęte skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Emitenta;;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Dokument Informacyjny	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
Obligacje	oznacza 150.000 obligacji serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysięcy) złotych każda
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są



	Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji
Okres Odsetkowy	oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Połączenie	oznacza połączenie Emitenta z Poręczycielem lub przeniesienie całości majątku Poręczyciela na Emitenta, które może być poprzedzone przekształceniem Poręczyciela;
Poręczyciel	oznacza 7R International B.V., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (besloten vennootschap), z siedzibą w Amsterdamie, przy Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam, Królestwo Niderlandów, wpisaną do Holenderskiego Rejestru Handlowego (Kamer van Koophandel) pod numerem 82471274 lub każdy podmiot, który powstanie w wyniku przekształcenia 7R International B.V.;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie BMB	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1. Warunków Emisji;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);



Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom



7.8. Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniami z działalności Zarządu

Numer KRS	0000379632	Identyfikator podatkowy NIP	6772320831

SF-SIN SPRAWOZDANIE FINANSOWE SKONSOLIDOWANEJ JEDNOSTKI INNEJ

Za okres:	Od (dzień - miesiąc - rok)	01.01.2023	Do (dzień - miesiąc - rok)	31.12.2023
Data sporządzenia:	Data (dzień - miesiąc - rok)	30.04.2024		
Precyzja kwot:	☒ złote ☐ tysiące złotych			

DANE JEDNOSTKI	
DANE IDENTYFIKACYJNE	
Nazwa pełna 7R Spółka Akcyjna	
DANE SIEDZIBY	
Województwo małopolskie	Powiat M. Kraków
Gmina M. Kraków	Miejscowość Kraków
WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	
WYKAZ JEDNOSTEK ZALEŻNYCH, WSPÓŁZALEŻNYCH I STOWARZYSZONYCH, OBJĘTYCH SPRAWOZDANIEM	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R SA, Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka dominująca	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Modlnica CO. sp. z o.o. SK, Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. wkład Komandytariusza 7R SA wynosi 851.000 PLN w 7R Logistic Modlnica Co. sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 851.000 PLN; poprzez komplementariusza CO. Sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) posiada kontrolę nad Spółką – odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Małopole CO. sp. z o.o SK, Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. wkład Komandytariusza 7R SA wynosi 1.405.000 PLN w 7R Logistic Małopole Co. sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 1.405.000 PLN; poprzez komplementariusza CO. Sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) posiada kontrolę nad Spółką – odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Małopole CO. sp. z o.o SKA, Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Logistic Małopole CO. sp. z o.o SKA	

DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Gdańsk CO. sp. z o.o. SKA, Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Logistic Gdańsk CO. sp. z o.o. SKA			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 5210B - Magazynowanie i przechowywanie poostających towarów			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem CO. sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 3511Z - Wytwarzanie energii elektrycznej.			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym CO sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Kallisto 5 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Kallisto 5 sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Kallisto 19 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Kallisto 19 sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Lavinia IX sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Lavinia IX sp. z o.o.			

DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6810Z-Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 9 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
50,00 %		50,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka współzależna, konsolidacja metodą praw własności. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 50% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 9 Sp. z o.o. wynoszącym 5.000 PLN			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 10 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 10 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 20 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 20 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 23 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 23 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 35 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Projekt 35 sp. z o.o.			

DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 38 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 38 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 45 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 45 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 47 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 47 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 50 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 50 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 52 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 52 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 54 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 54 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 58 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale	
100,00 %		100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Projekt 58 sp. z o.o.			

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 60 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R Portfolio BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 60 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 63 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 63 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 65 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 65 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 71 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R Portfolio BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 71 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 66 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 66 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 69 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 69 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 70 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 70 Sp. z o.o.	

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 74 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 74 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 76 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 76 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 78 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R Portfolio BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 78 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 80 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Projekt 80 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 82 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 82 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 84 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 84 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 86 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 86 Sp. z o.o.	

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 88 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 88 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 90 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 90 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 92 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 92 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 94 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 94 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 96 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 96 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 3 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 3 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 20 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 70,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 70,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 70% udziału w kapitale zakładowym Dafne 20 sp. z o.o. wynoszącym 5.000 PLN, odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki oraz Prezes Zarządu jest z ramienia 7R SA.	

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R FINCO sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6499Z, Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R FINCO sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Milnovil Investments sp. z o.o., Warszawa, ul. Towarowa 28	
Przedmiot działalności 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Milnovil Investments sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Czech SRO, 110 00, Praha 1, V celnici 1031/4, Nové Město	
Przedmiot działalności -	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Czech SRO	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 17 Sp. z o.o. Gdańsk- Barniewice SKA, Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada 100% akcji w kapitale zakładowym 7R Projekt 17 Sp. z o.o. Gdańsk- Barniewice SKA .	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Silesia sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 4120Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 50,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 50,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 50% udziału w kapitale zakładowym 7R Logistic Silesia sp. z o.o. wynoszącym 5.000 PLN, odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki oraz Prezes Zarządu jest z ramienia 7R SA.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 25 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Projekt 25 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Gorzyce sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Gorzyce sp. z o.o.	

DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Szczecin sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Szczecin sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Development sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Jednostka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Development sp. z o.o. wynoszącym 5.000 PLN			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem YoBi Holding SCSp, 19, rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg, RCS Luxembourg B241034			
Przedmiot działalności -			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 10,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 10,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Jednostka współzależna, wyceniana metodą praw własności. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 10% udziału w kapitale zakładowym YoBi Holding S.C Sp wynoszącym 11.155.500 EUR			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Development Management sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Development Management sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem City Flex 7R Development Management sp. z o.o. SK, Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. wkład Komplementariusza 7R Development Management sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) wynosi 5.000 PLN w City Flex 7R Development Management sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 10.000 PLN;wkład Komandytariusza 7R SA wynosi 5.000 co stanowi łącznie 100% wartości wkładów.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Lavinia IX sp. z o.o. SKA, Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Lavinia IX sp. z o.o. SKA			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Etap 1 -7 R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. SK, Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. wkład Komandytariusza Lavinia IX sp. z o.o. SKA (spółka zależna od 7R SA) wynosi 6.934.645,86 PLN w Etap 1 -7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 6.934.645,86 PLN; poprzez			

komplementariusza 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) posiada kontrolę nad Spółką – odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Etap 2- 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. SK, Kraków, ul. Ludwinowska 7		
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. wkład Komandytariusza Lavinia IX sp. z o.o. SKA (spółka zależna od 7R SA) wynosi 242.553,05 PLN w Etap 2 -7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 242.553,05 PLN; poprzez komplementariusza 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) posiada kontrolę nad Spółką – odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Gdańsk 3 sp.z.o.o. SK, Kraków, ul. Ludwinowska 7		
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. wkład Komandytariusza Lavinia IX sp. z o.o. SKA (spółka zależna od 7R SA) wynosi 8.086.938,90 PLN w 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 8.086.938,90 PLN; poprzez komplementariusza 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) posiada kontrolę nad Spółką – odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R International BV, Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam		
Przedmiot działalności -		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R International BV		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Brzesko Nieruchomosci sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7		
Przedmiot działalności 6810Z-Kupno i sprzedaż nieruchomości ma własny rachunek		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Logistic Brzesko Nieruchomosci sp. z o.o.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 30 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7		
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 30 sp. z o.o.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 42 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7		
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę Dafne 30 sp. z o.o.,w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International BV) 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Projekt 42 sp. z o.o.		

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Kallisto 4 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę Dafne 30 sp. z o.o., w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International BV) 100% udziału w kapitale zakładowym Kallisto 4 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Kallisto 22 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Kallisto 22 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Kallisto 32 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Kallisto 32 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Słupsk sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6810Z-Kupno i sprzedaż nieruchomości ma własny rachunek	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Słupsk sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 9 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 9 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 18 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 18 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 19 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 19 sp. z o.o.	

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 12 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 12 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 13 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 13 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 16 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 16 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 17 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 17 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 18 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R Portfolio BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 18 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 27 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 27 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 28 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 28 sp. z o.o.	

DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 22 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 22 sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 24 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 24 sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 10 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (w tym pośrednio przez 7R International BV 50%) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Dafne 10 sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 1 sp. z o.o., Warszawa, ul. Plac Konesera 8			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 50,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 50,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio 7R International BV) 50% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5.000 PLN i posiada kontrolę nad spółką 7R Projekt 1 sp. z o.o. - odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 50,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 50,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R Fundusz Inwestycyjny Zamkniętych Aktywów Niepublicznych, którego w posiadaniu 100% wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych jest spółka zależna 7R International BV) 50% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5.000 PLN i posiada kontrolę nad spółką 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o. - odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Park Sosnowiec sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 40,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 40,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka współzależna, wyceniana metodą praw własności. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 40% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5.000 PLN.			

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem MFC - 7R City Flex Warsaw Aiport I sp. z o.o., Warszawa, al. Armii Ludowej 26	
Przedmiot działalności 4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 19,77 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 19,77 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka współzależna, wyceniana metodą praw własności. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio 7R International BV) 19,77% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 17.450 PLN.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Logistic Modlnica CO. sp. z o.o SKA, Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Logistic Modlnica CO. sp. z o.o SKA	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Kallisto 17 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Kallisto 17 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Kallisto 14 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Kallisto 14 sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 14 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R Portfolio BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 14 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 39 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 77,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 77,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę Dafne 30 sp. z o.o.,w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International BV) 77% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 39 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 51 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 51 Sp. z o.o.	

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 83 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 83 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 85 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 85 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 87 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 87 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 89 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 89 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 91 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 91 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 93 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 93 Sp. z o.o.	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 95 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7	
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 95 Sp. z o.o.	

DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 97 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 97 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 17 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Dafne 17 sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Dafne 25 sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym Dafne 25 Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Portfolio BV, Herikerbergweg 1101CM AMSTERDAM NETHERLANDS			
Przedmiot działalności -			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Portfolio BV			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem MSC Land Sp. z o.o., ul. Tarczyńska 111, 96-320 Mszczonów			
Przedmiot działalności 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym MSC Land sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem NRE Gliwice Sp. z o.o., Kraków, ul. Ludwinowska 7, Polska			
Przedmiot działalności 6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R Projekt 75 Sp. z o.o.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki NRE Gliwice Sp. z o.o.			
DANE JEDNOSTKI			
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 75 sp. z o.o., ul. Ludwinowska 7, Kraków. Polska			
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 100,00 %		Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %	
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023 r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 75 sp. z o.o.			

DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Park Prague Luzec S.R.O., Nadrazni 344/23 Praha 5 15000		
Przedmiot działalności -		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Park Prague Luzec S.R.O.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Park Lavicky S.R.O., Nadrazni 344/23 Praha 5 15000		
Przedmiot działalności -		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International BV) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Park Lavicky S.R.O.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem VM Industry Park SRONadrazni 344/23 Praha 5 15000		
Przedmiot działalności -		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę 7R Park Lavicky S.R.O.,w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International BV) 100% udziału w kapitale zakładowym VM Industry Park S.R.O.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem Lavigas SRONadrazni 344/23 Praha 5 15000		
Przedmiot działalności -		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę 7R Park Lavicky S.R.O.,w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International BV) 100% udziału w kapitale zakładowym Lavigas S.R.O.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R 2 Developemt Management Sp. z o.o.Kraków, ul. Ludwinowska 7		
Przedmiot działalności 6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R 2 Development Management sp. z o.o.		
DANE JEDNOSTKI		
Nazwa i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem 7R Projekt 48 Sp. z o.o. Kraków, ul. Ludwinowska 7		
Przedmiot działalności 4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków		
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym	100,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 100,00 %
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2023r. 7R SA posiada 100% udziału w kapitale zakładowym 7R Projekt 48 sp. z o.o.		
KRYTERIA ZASTOSOWANE DO OBJĘCIA SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM JEDNOSTEK ZALEŻNYCH		
Kryteria Brak		
WYKAZ JEDNOSTEK INNYCH NIŻ JEDNOSTKI PODPORZĄDKOWANE		

DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale	
Nazwy i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane	
Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy	
Udział w kapitale (funduszu) podstawowym 0,00 %	Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale 0,00 %
WYKAZ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH WYŁĄCZONYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania	
Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	
Udział posiadany przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym tych jednostek 0,00 %	
Nazwy i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania	
WYKAZ CZASU TRWANIA JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, JEŻELI JEST OGRANICZONY	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki powiązanej	
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony - początek ..	Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony - koniec ..
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony - koniec (opisowo)	
WSKAZANIE OKRESU OBJĘTEGO SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM	
Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem - początek 01.01.2023	Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem - koniec 31.12.2023
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki powiązanej Wszystkie jednostki powiązane	
Okres sprawozdania jednostki powiązanej - początek (jeżeli jest różny od okresu sprawozdania skonsolidowanego) 01.01.2023	Okres sprawozdania jednostki powiązanej - koniec (jeżeli jest różny od okresu sprawozdania skonsolidowanego) 31.12.2023
WSKAZANIE, ŻE SPRAWOZDANIA FINANSOWE JEDNOSTEK ZAWIERAJĄ DANE ŁĄCZNE	
☐ Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne	
ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	
☒ Sprawozdania zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez jednostki powiązane	
☐ Istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostki	
Opis okoliczności zagrożenia kontynuowania działalności: Brak	
SPRAWOZDANIA FINANSOWE JEDNOSTEK POWIĄZANYCH SĄ SPORZĄDZONE PO POŁĄCZENIU SPÓŁEK	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa i siedziba jednostki powiązanej	
☐ Jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek	
Zastosowana metoda rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów):	
ZASADY RACHUNKOWOŚCI OBOWIĄZUJĄCE PRZY SPORZĄDZENIU SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA	
Omówienie zasad rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania Brak	
Zasady grupowania operacji gospodarczych Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone jako suma sprawozdań Jednostki Dominującej i jednostek zależnych, skorygowane o wyłączenia wszystkich sald i transakcji pomiędzy jednostkami Grupy i inne korekty konsolidacyjne – konsolidacja metodą pełną. W stosunku do jednostek współzależnych oraz stowarzyszonych, zastosowana została metoda praw własności. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego.	
Metody wyceny aktywów i pasywów	

Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są pomniejszane o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości równej lub niższej niż 10 000 złotych odpisuje się w całości w koszty z chwilą oddania do użytkowania.

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia pomniejszonej o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego. Środki trwałe w budowie wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia. W przypadku trwałej utraty wartości tj. w przypadku gdy istnieje duże prawdopodobieństwo że inwestycja nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych dokonuje się aktualizacji jej wyceny do ceny sprzedaży netto, a gdy jest ona niemożliwa do ustalenia do wartości godziwej.

Leasing

Spółki są stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres. W przypadku umów leasingu operacyjnego, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały w leasingu i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych.

Inwestycje

Inwestycje wycenia się wg cen nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości tj. w przypadku gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że inwestycja nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych dokonuje się aktualizacji jej wyceny do ceny sprzedaży netto, a gdy jest ona niemożliwa do ustalenia do wartości godziwej.

Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są wg wartości godziwej.

Decyzję o zakwalifikowaniu nieruchomości (art. 46 §1 KC) do inwestycji jest podejmowana na podstawie następujących kryteriów:

- forma użytkowania; głównym źródłem przychodów są czynsze przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych
- cel posiadania; nieruchomość inwestycyjną utrzymuje się w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości,
- możliwości sprzedaży; za nieruchomość inwestycyjną uznaje się nieruchomość przeznaczoną potencjalnie do zbycia, w średnim okresie czasu.

Początkowo nieruchomości inwestycyjne ujmowane są według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według wartości godziwej określonej na bazie operatu szacunkowego, wykonanego przez niezależny podmiot. W sytuacji gdy została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, podstawą do wyceny jest niższa z wartości:

- cena sprzedaży wynikająca z Umowy przedwstępnej
- wypadku podstawą wyceny jest wartość wynikająca z operatu szacunkowego.

Operaty szacunkowe sporządzane są co najmniej raz w roku na dzień bilansowy. Jeśli następuje znacząca zmiana czynników wpływających na wycenę może zostać ona wykonana częściej.

Inwestycje w nieruchomości w budowie są wyceniane według ceny nabycia i wykazywane w pozycji środki trwałe w budowie. W momencie uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie (oddanie do użytkowania 100% powierzchni, która była budowana) jednostka może podjąć decyzję o zakwalifikowaniu nieruchomości do inwestycji.

Towary

Towary wycenia się w cenach nabycia.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kontrakty długoterminowe

Przychody z wykonania niezakończonych usług, w tym budowlanej, objętej umową, w okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustala się, na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten, jak również przewidywane całkowite koszty wykonania usługi za cały czas jej realizacji, można ustalić w sposób wiarygodny. Przychody z wykonania niezakończonych usług w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego - po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych - ustala się proporcjonalnie do stopnia jej zaawansowania.

Rozrachunki, roszczenia, kredyty.

Rozrachunki i roszczenia wycenia się w wartości nominalnej. Nie rzadziej niż raz w roku, na ostatni dzień roku obrotowego dokonuje się analizy rozrachunków pod kątem ich realności i aktualizuje się je. Aktualizacji podlegają: • należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, • należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, • należności skierowane na drogę postępowania sądowego, • należności których ściągalskość jest wątpliwa bez względu na okres przeterminowania oraz przeterminowane powyżej 365 dni, chyba że jest wiarygodna informacja o ich wyegzekwowaniu po dniu bilansowym (np. sytuacja finansowa kontrahenta uległa poprawie i po zamknięciu roku obrotowego rozpocznie spłatę swojego zadłużenia, poręczyciel potwierdził rozpoczęcie spłat w określonym terminie itp.). Nie aktualizuje się należności zabezpieczonych, jeżeli zabezpieczenia te dają gwarancję ich odzyskania (np. hipoteka, gwarancje bankowe i polisy ubezpieczeniowe udzielone przez renomowane firmy itp.). Kredyty wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, to jest łącznie z odsetkami przypadającymi na dzień bilansowy.

Rezerwy

Rezerwy tworzy się nie później niż na dzień bilansowy na przyszłe zobowiązania jeżeli: • przyszłe zobowiązanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa, możliwe jest wiarygodne i racjonalne oszacowanie kwoty przyszłego wydatku, • na spółce spoczywa aktualne, prawne lub zwyczajowe zobowiązanie wydatkowania środków, • powstanie zobowiązania jest wynikiem przeszłych zdarzeń, • spółka nie ma innej alternatywy zrealizowania obowiązku niż wydatkowanie środków na dany cel, • obok spółki w zdarzenie zaangażowana jest druga strona, wobec której obowiązek powstaje (tożsamość tej strony może być nieznaną), • wysokość przyszłego wydatku ma istotny wpływ na wynik finansowy.

Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana. Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują w szczególności: - równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób: KategoriaSposób wyceny
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalnościWedług skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Pożyczki udzielone i należności własne. Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny w rachunek zysków i strat. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny na kapitały własne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych ustala się w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych.

Zasady dokonywania amortyzacji**Amortyzacja**

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco: Rodzaj środka trwałego Stawka amortyzacyjna Budynki i budowle 2,5% Zespoły komputerowe 30% Urządzenia techniczne i maszyny 14-20% Środki transportu 20% Inne środki trwałe 20%. Rozpoczęcie odpisów amortyzacyjnych następuje poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały został przyjęty do używania. Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 000 złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Zasady ustalenia wyniku finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217, z późn. zm – dalej „UoR”) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 277, z późn. zm). Skonsolidowany Rachunek zysków i strat Grupa Kapitałowa sporządziła w wariantcie porównawczym. Z kolei Rachunek przepływów pieniężnych sporządza metodą pośrednią. Jednostka dominująca dokonuje wyceny udziałów w jednostkach zależnych przy zastosowaniu metody praw własności.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych i współzależnych za lata zakończone 31.12.2022 r. oraz zakończony rok 2023. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych zostały sporządzone za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie Jednostki Dominującej przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości, dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Pozostałe

Brak

DOKONANE ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Dokonane zmiany zasad (polityki) rachunkowości

Zarząd Spółki Dominującej podjął decyzję o zmianie zasad rachunkowości dotyczących wyceny świadczonych niezakończonych usług o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy. Spółka zrezygnowała ze stosowania metody rozliczania umowy zawierające wynagrodzenie typu Promote, na zasadach określonych w Polityce, które były stosowane w latach 2020-2022.

Nowa polityka w przypadku umów zawierające wynagrodzenie typu Promote przewiduje ujmowanie przychodu w momencie jego zafakturowania czyli po sprzedaży finalnej sprzedaży inwestycji do zewnętrznego inwestora.

Zgodnie z przepisami Grupa dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównywalnych za rok 2022.

Grupa wycofała stosowaną wcześniej metodologię rozliczania kontraktów długoterminowych dla umów zawierających wynagrodzenie typu Promote.

Dodatkowo Grupa dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie inwestycji w nieruchomości w budowie. W 2022 roku prezentowane były w pozycji środki trwałe w budowie i w momencie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie jednostka podejmowała decyzje o przekwalifikowaniu nieruchomości do inwestycji. Od 2023 roku zastosowała zasadę, iż w momencie rozpoczęcia budowy dokonuje przekwalifikowania poniesionych nakładów do pozycji Inwestycje w nieruchomości wg wartości wytworzenia. W momencie kiedy spełnione są dwie z trzech przesłanek:

- Uzyskanie pozwolenia na budowę
 - Zaawansowanie prac budowlanych na poziomie 40%,
 - Komercjalizacja na poziomie 55%,
- Grupa dokonuje wyceny tych nakładów do wartości godziwej.

KRYTERIA WYŁĄCZEŃ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA

Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania

Na dzień 31.12.2023 r. Grupa 7R S.A. nie posiada jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

BILANS - AKTYWA			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
A. Aktywa trwałe	1 290 103 209,37	988 420 136,74	991 873 496,74
I. Wartości niematerialne i prawne	1 976 607,03	2 202 951,34	2 202 951,34
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 976 607,03	2 202 951,34	2 202 951,34
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	947 644,82	749 374,42	749 374,42
1. Wartość firmy - jednostki zależne	947 644,82	749 374,42	749 374,42
2. Wartość firmy - jednostki współzależne			
III. Rzeczowe aktywa trwałe	39 946 702,14	223 502 203,40	223 502 203,40
1. Środki trwałe	6 689 699,64	14 908 561,24	14 908 561,24
a) Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)			
b) Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 654 679,85	4 143 975,72	4 143 975,72
c) Urządzenia techniczne i maszyny	168 304,78	679 108,57	679 108,57
d) Środki transportu	1 824 139,87	3 713 092,26	3 713 092,26
e) Inne środki trwałe	1 042 575,14	6 372 384,69	6 372 384,69
2. Środki trwałe w budowie	18 189 040,06	179 349 050,44	179 349 050,44
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	15 067 962,44	29 244 591,72	29 244 591,72
IV. Należności długoterminowe	1 205 871,11	10 694 571,01	10 694 571,01
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek	1 205 871,11	10 694 571,01	10 694 571,01
V. Inwestycje długoterminowe	1 173 579 929,95	695 911 830,99	695 911 830,99
1. Nieruchomości	1 061 794 408,74	615 610 372,62	615 610 372,62
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	111 785 521,21	80 301 458,37	80 301 458,37
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	49 186 199,78	39 340 549,84	39 340 549,84
- udziały lub akcje	17 150 418,43	29 105 995,02	29 105 995,02
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	32 035 781,35	10 234 554,82	10 234 554,82
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
- udziały lub akcje			

BILANS - AKTYWA			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
d) w pozostałych jednostkach	62 599 321,43	40 960 908,53	40 960 908,53
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	62 599 321,43	40 960 908,53	40 960 908,53
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 446 454,32	55 359 205,58	58 812 565,58
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 314 931,00	37 752 101,00	41 205 461,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 131 523,32	17 607 104,58	17 607 104,58
B. Aktywa obrotowe	440 482 122,47	663 474 209,68	631 409 700,11
I. Zapasy	1 699 500,35	5 384 382,08	5 384 382,08
1. Materiały			
2. Półprodukty i produkty w toku			
3. Produkty gotowe			
4. Towary		131 300,00	131 300,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	1 699 500,35	5 253 082,08	5 253 082,08
II. Należności krótkoterminowe	177 965 019,87	295 561 061,18	295 561 061,18
1. Należności od jednostek powiązanych	6 254 292,24	10 384 028,44	10 384 028,44
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 266 857,75	10 019 623,28	10 019 623,28
- do 12 miesięcy	5 266 857,75	10 019 623,28	10 019 623,28
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne	987 434,49	364 405,16	364 405,16
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Należności od pozostałych jednostek	171 710 727,63	285 177 032,74	285 177 032,74
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	59 426 745,62	178 753 301,00	178 753 301,00
- do 12 miesięcy	59 426 745,62	178 753 301,00	178 753 301,00
- powyżej 12 miesięcy			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	77 102 921,21	74 171 531,43	74 171 531,43
c) inne	35 181 060,80	31 951 182,33	31 951 182,33
d) dochodzone na drodze sądowej		301 017,98	301 017,98
III. Inwestycje krótkoterminowe	137 678 302,04	169 445 592,95	169 445 592,95
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	137 678 302,04	169 445 592,95	169 445 592,95

BILANS - AKTYWA			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
a) w jednostkach zależnych i współzależnych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b) w jednostkach stowarzyszonych			
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach	80 406,36	2 534 563,97	2 534 563,97
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	80 406,36	2 534 563,97	2 534 563,97
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	137 597 895,68	166 911 028,98	166 911 028,98
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	135 010 602,06	166 910 048,70	166 910 048,70
- inne środki pieniężne	2 587 293,62	980,28	980,28
- inne aktywa pieniężne			
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123 139 300,21	193 083 173,46	161 018 663,89
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	57 126,90	57 184,90	57 184,90
D. Udziały (akcje) własne		5 000,00	5 000,00
AKTYWA RAZEM	1 730 642 458,74	1 651 956 531,32	1 623 345 381,75

BILANS - PASYWA			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
A. Kapitał (fundusz) własny	917 682 741,26	569 758 150,92	543 785 898,36
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	61 199 335,00	23 887 354,00	23 887 354,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	837 086 802,81	260 778 158,27	260 778 158,27
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	372 590 322,01		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:			
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	7 600 000,00	7 600 000,00	7 600 000,00
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki			
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-22 873 655,71	798 724,59	798 724,59
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	44 446 224,11	42 086 689,61	42 086 689,61
VII. Zysk (strata) netto	-9 775 964,94	234 607 224,45	208 634 971,89
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B. Kapitały mniejszości	9 644 592,21	12 161 484,88	12 161 484,88
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	395 380,57	643 200,69	643 200,69
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	395 380,57	643 200,69	643 200,69
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne			
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	802 919 744,70	1 069 393 694,82	1 066 754 797,82
I. Rezerwy na zobowiązania	47 935 672,55	58 903 727,50	56 264 830,50
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 698 661,00	58 378 694,00	55 739 797,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		285 612,78	285 612,78
- długoterminowa			
- krótkoterminowa		285 612,78	285 612,78
3. Pozostałe rezerwy	237 011,55	239 420,72	239 420,72
- długoterminowe			
- krótkoterminowe	237 011,55	239 420,72	239 420,72
II. Zobowiązania długoterminowe	177 897 368,56	314 931 869,86	314 931 869,86
1. Wobec jednostek powiązanych	24 700 648,47	21 829 296,56	21 829 296,56
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek	153 196 720,09	293 102 573,30	293 102 573,30
a) kredyty i pożyczki	149 686 577,88	206 842 063,59	206 842 063,59
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		79 327 629,56	79 327 629,56
c) inne zobowiązania finansowe	919 677,18	3 276 098,94	3 276 098,94
d) zobowiązania wekslowe			
e) inne	2 590 465,03	3 656 781,21	3 656 781,21
III. Zobowiązania krótkoterminowe	449 564 665,35	634 266 641,31	634 266 641,31
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	170 212,35	310 144,95	310 144,95
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			

BILANS - PASYWA			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
b) inne	170 212,35	310 144,95	310 144,95
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy			
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne			
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	449 086 077,94	633 766 114,30	633 766 114,30
a) kredyty i pożyczki	48 075 077,40	136 500 855,93	136 500 855,93
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	95 425 133,15	22 163 399,94	22 163 399,94
c) inne zobowiązania finansowe	1 049 282,16	4 501 627,14	4 501 627,14
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	260 723 766,14	364 620 396,23	364 620 396,25
- do 12 miesięcy	260 723 766,14	364 620 396,23	364 620 396,25
- powyżej 12 miesięcy			
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
f) zobowiązania wekslowe			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	23 857 925,13	51 456 619,72	51 456 619,72
h) z tytułu wynagrodzeń	63 913,87	2 479 887,64	2 479 887,64
i) inne	19 890 980,09	52 043 327,68	52 043 327,68
4. Fundusze specjalne	308 375,06	190 382,06	190 382,06
IV. Rozliczenia międzyokresowe	127 522 038,24	61 291 456,15	61 291 456,15
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	127 522 038,24	61 291 456,15	61 291 456,15
- długoterminowe	1 784 804,86	2 929 396,47	2 929 396,47
- krótkoterminowe	125 737 233,38	58 362 059,68	58 362 059,68
PASYWA RAZEM	1 730 642 458,74	1 651 956 531,32	1 623 345 381,75

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	333 944 141,28	849 260 266,81	817 195 757,25
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	5 495 465,99	2 141 314,60	2 141 314,60
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	316 526 673,70	731 448 903,54	699 384 393,98
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	17 302 637,58	84 984 611,31	84 984 611,31
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	114 830,00	32 826 751,96	32 826 751,96
B. Koszty działalności operacyjnej	344 731 180,46	876 652 760,89	876 652 760,89
I. Amortyzacja	4 276 099,78	5 162 145,26	5 162 145,26
II. Zużycie materiałów i energii	17 283 452,69	15 441 759,49	15 441 759,49
III. Usługi obce	266 958 653,10	755 772 007,59	755 772 007,59
IV. Podatki i opłaty, w tym:	3 624 838,42	3 559 532,00	3 559 532,00
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	36 183 639,39	44 343 793,96	44 343 793,96
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	8 455 693,96	7 586 094,37	7 586 094,37
- emerytalne	2 111 131,20	2 433 754,51	2 433 754,51
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	7 807 143,13	12 321 403,70	12 321 403,70
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	141 660,00	32 466 024,51	32 466 024,51
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-10 787 039,18	-27 392 494,08	-59 457 003,64
D. Pozostałe przychody operacyjne	15 136 636,12	186 912 227,36	186 912 227,36
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 297 884,42	107 325,13	107 325,13
II. Dotacje		347 811,88	347 811,88
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 478 714,59	151 971 726,13	151 971 726,13
IV. Inne przychody operacyjne	10 360 037,11	34 485 364,22	34 485 364,22
E. Pozostałe koszty operacyjne	50 338 100,64	71 245 252,20	71 245 252,20
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	10 820 535,10	22 849 151,70	22 849 151,70
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	82 693,27	840 317,16	840 317,16
III. Inne koszty operacyjne	39 434 872,27	47 555 783,34	47 555 783,34
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-45 988 503,70	88 274 481,08	56 209 971,52
G. Przychody finansowe	78 999 903,25	16 400 909,04	16 400 909,04
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	9 965 543,96	5 990 437,84	5 990 437,84
a) od jednostek powiązanych, w tym:	9 965 543,96	5 990 437,84	5 990 437,84
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b) od jednostek pozostałych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II. Odsetki, w tym:	5 159 489,87	4 483 316,13	4 483 316,13
- od jednostek powiązanych	2 326 448,26	2 104 622,79	2 104 622,79
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	9 363 200,00		
- w jednostkach powiązanych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 489 804,25		
V. Inne	53 021 865,17	5 927 155,06	5 927 155,06

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
H. Koszty finansowe	50 446 811,72	68 524 537,22	68 524 537,22
I. Odsetki, w tym:	36 732 722,03	36 354 964,90	36 354 964,90
- dla jednostek powiązanych	1 056 351,91	1 196 029,93	1 196 029,93
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym			
- w jednostkach powiązanych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	149 140,00	5 487 858,77	5 487 858,77
IV. Inne	13 564 949,69	26 681 713,54	26 681 713,54
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	5 567 498,38	248 217 330,19	248 217 330,19
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	-11 867 913,80	284 368 183,09	252 303 673,53
K. Odpis wartości firmy	332 614,31	382 986,91	382 986,91
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	332 614,31	382 986,91	382 986,91
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne			
L. Odpis ujemnej wartości firmy	247 820,16	193 264,89	193 264,89
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	247 820,16	193 264,89	193 264,89
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne			
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-8 219 058,28	-3 010 662,29	-3 010 662,29
N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	-20 171 766,23	281 167 798,78	249 103 289,22
O. Podatek dochodowy	-4 135 141,14	28 883 916,70	22 791 659,70
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
R. Zyski (straty) mniejszości	-6 260 660,12	17 676 657,64	17 676 657,64
S. Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	-9 775 964,94	234 607 224,45	208 634 971,89

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	569 758 150,92	328 417 049,39	
- korekty błędów			
- zmiany zasad rachunkowości			
A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	569 758 150,92	328 417 049,39	
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	23 887 354,00	23 887 354,00	
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	37 311 981,00		
a) zwiększenie (z tytułu)	37 914 040,00		
- wydania udziałów (emisji akcji)	37 914 040,00		
- rejestracja emisji nowych udziałów w KRS			
b) zmniejszenie (z tytułu)	602 059,00		
- umorzenia udziałów (akcji)	602 059,00		
- korekty			
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	61 199 335,00	23 887 354,00	
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	260 778 158,27	138 081 024,21	
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	576 308 644,54	122 697 134,06	
a) zwiększenie (z tytułu)	582 111 695,04	130 297 134,06	
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	372 590 322,01		
- podziału zysku (ustawowo)			
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
- podwyższenie kapitału zapasowego	209 521 373,03	130 297 134,06	
b) zmniejszenie (z tytułu)	5 803 050,50	7 600 000,00	
- pokrycia straty			
- przekazanie na kapitał rezerwowy		7 600 000,00	
- podniesienia kapitału zakładowego			
- umorzenie akcji własnych	5 803 050,50		
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	837 086 802,81	260 778 158,27	
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu			
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
a) zwiększenie (z tytułu)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- zbycia środków trwałych			
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu			
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	7 600 000,00		
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		7 600 000,00	
a) zwiększenie (z tytułu)		7 600 000,00	
- kapitał własny nie zarejestrowany w KRS			
- utworzenia rezerwy na pożyczkę dla akcjonariusza		7 600 000,00	
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- rejestracja emisji nowych udziałów w KRS			
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	7 600 000,00	7 600 000,00	

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
7. Różnice kursowe z przeliczenia	-22 873 655,71	798 724,59	
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	42 086 689,61	77 384 819,57	
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	42 086 689,61	77 384 819,57	
- korekty błędów	3 245 935,63	2 140 506,95	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-25 972 252,56		
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	19 360 372,68	79 525 326,52	
a) zwiększenie (z tytułu)	234 607 224,45	92 858 497,15	
- podziału zysku z lat ubiegłych	234 607 224,45	92 858 497,15	
b) zmniejszenie (z tytułu)	209 521 373,03	130 297 134,06	
1. - korekty błędów			
2 - z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	209 521 373,03	130 297 134,06	
3- wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym			
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	44 446 224,10	42 086 689,61	
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu			
- korekty błędów			
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach			
a) zwiększenie (z tytułu)			
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu			
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	44 446 224,10	42 086 689,61	
9. Wynik netto	-9 775 964,94	234 607 224,45	
a) zysk netto		234 607 224,45	
b) strata netto	9 775 964,94		
c) odpisy z zysku			
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	917 682 741,26	569 758 150,92	
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)			

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto	-9 775 964,94	234 607 224,45	208 634 971,89
II. Korekty razem	48 665 618,68	-24 859 945,01	1 112 307,61
1. Zyski (straty) mniejszości	-6 260 660,12	17 676 657,64	17 676 657,64
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	8 219 058,28	3 010 662,29	3 010 662,29
3. Amortyzacja	4 276 099,78	5 162 145,26	5 162 145,26
4. Odpisy wartości firmy	-198 270,37	-199 078,22	-199 078,22
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-247 820,16	74 611,47	74 611,47
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-40 415 840,50	2 584 346,19	2 584 346,19
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	42 479 492,15	28 813 605,74	28 813 605,74
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-13 307 721,68	-21 952 974,15	-21 952 974,15
9. Zmiana stanu rezerw	-8 329 157,95	10 722 186,58	8 083 289,59
10. Zmiana stanu zapasów	3 684 881,73	-2 032 093,65	-2 032 093,65
11. Zmiana stanu należności	127 084 741,21	-86 067 616,90	-86 067 616,90
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-167 129 962,24	65 350 425,03	65 350 425,07
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	90 476 057,03	-11 707 690,69	16 903 458,88
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	8 334 721,52	-36 295 131,59	-36 295 131,59
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	38 889 653,73	209 747 279,44	209 747 279,50
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	223 893 817,38	442 691 096,49	442 691 096,49
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	592 346,43	51 838 491,14	51 838 491,14
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	164 890 375,05	311 941 858,01	311 941 858,01
3. Z aktywów finansowych, w tym	22 886 400,81	78 848 247,33	78 848 247,33
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	4 535 889,00	52 998 623,47	52 998 623,47
b) w pozostałych jednostkach	18 350 511,81	25 849 623,86	25 849 623,86
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach	9 965 453,96	5 990 437,84	5 990 437,84
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	8 186 287,88	19 074 957,12	19 074 957,12
- odsetki	198 769,97	784 228,90	784 228,90
- inne wpływy z aktywów finansowych			
4. Inne wpływy inwestycyjne	35 524 695,09	62 500,00	62 500,00
II. Wydatki	484 054 590,30	781 715 740,20	781 715 740,20
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	337 131 352,71	718 505 189,22	718 505 189,22
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	101 352 639,20	2 130 950,49	2 130 950,49
3. Na aktywa finansowe, w tym	45 570 598,39	55 404 702,15	55 404 702,15
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	7 713 514,00	12 893 648,60	12 893 648,60
b) w pozostałych jednostkach	37 857 084,39	42 511 053,55	42 511 053,55
- nabycie aktywów finansowych		661 706,15	661 706,15

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH			
Opis pozycji	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcone dane porównawcze
- udzielone pożyczki długoterminowe	37 857 084,39	41 849 347,40	41 849 347,40
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		5 674 898,34	5 674 898,34
5. Inne wydatki inwestycyjne			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-260 160 772,92	-339 024 643,71	-339 024 643,71
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	583 173 825,09	488 078 584,22	488 078 584,22
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	410 504 362,01		
2. Kredyty i pożyczki	157 299 809,65	435 937 897,59	435 937 897,59
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 369 653,43	52 140 686,63	52 140 686,63
4. Inne wpływy finansowe			
II. Wydatki	391 215 839,20	339 132 499,59	339 132 499,59
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	6 401 109,50		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku			
4. Spłaty kredytów i pożyczek	327 125 500,27	210 366 880,62	210 366 880,62
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	15 390 000,00	87 576 000,00	87 576 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		6 604 828,08	6 604 828,08
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	842 218,05	2 430 753,85	2 430 753,85
8. Odsetki	41 457 011,38	32 154 037,04	32 154 037,04
9. Inne wydatki finansowe			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	191 957 985,89	148 946 084,63	148 946 084,63
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-29 313 133,30	19 668 720,36	19 668 720,37
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym			
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. Środki pieniężne na początek okresu	166 911 028,98	147 242 308,62	147 242 308,62
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	137 597 895,68	166 911 028,98	166 911 028,98
- o ograniczonej możliwości dysponowania			

INFORMACJE DODATKOWE	
DANE JEDNOSTKI	
Nazwa jednostki Grupa 7R SA	
Opis załącznika	Nazwa pliku
7R_Grupa_Informacja_dodatkowa_2023_ostateczna	7R_Grupa_Informacja_dodatkowa_2023_ostateczna_29_04.pdf

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO				
DANE JEDNOSTKI				
Nazwa jednostki Grupa 7R SA				
Opis pozycji		Kwota łączna		
A. Zysk (strata) brutto za dany rok		Rok bieżący:		
		-19 451 172,07		
		Rok poprzedni:		
		657 394 613,55		
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:		Rok bieżący:		
		Rok poprzedni:		
		4 074 849,24	3 309 069,14	765 780,10
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozwiązanie rezerwy na zobowiązania		Rok bieżący:		
		Rok poprzedni:		
		31 718,86		31 718,86
Podstawa prawna: art: 12 ust: 4 pkt: lit:				
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena bilansowa różnic kursowych		Rok bieżący:		
		Rok poprzedni:		
		373 673,55		373 673,55
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:				
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Dotacja		Rok bieżący:		
		Rok poprzedni:		
		347 811,88		347 811,88
Podstawa prawna: art: 12 ust: 4 pkt: 14 lit:				
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Otrzymana dywidenda		Rok bieżący:		
		Rok poprzedni:		
		3 309 069,14	3 309 069,14	
Podstawa prawna: art: 22 ust: 4 pkt: lit:				
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pozostałe wartości niższe niż 20,000 zł podane łącznie		Rok bieżący:		
		Rok poprzedni:		
		12 575,81		12 575,81
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:		Rok bieżący:		
		322 771 828,39	54 414 169,63	268 357 658,76
		Rok poprzedni:		
		885 079 858,18	574 677 108,36	310 402 749,82
Opis pozycji		Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zysk bilansowy na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		Rok bieżący:		
		2 607 619,21		2 607 619,21
		Rok poprzedni:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:				

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena opcji CAP	Rok bieżący:		
	260 540,79		260 540,79
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena instrumentu finansowego CAP	Rok bieżący:		
	438 739,30		438 739,30
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychody ujęte bilansowo w 2023 roku dotyczące 2022 roku	Rok bieżący:		
	1 184 500,80		1 184 500,80
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Inne przychody NP. (należności niezafakturowane)	Rok bieżący:		
	1 118 837,91		1 118 837,91
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Korekta kosztu dotycząca roku poprzedzającego ujęta bilansowo w roku bieżącym	Rok bieżący:		
	750 151,74		750 151,74
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Aktualizacja inwestycji w certyfikaty inwestycyjne	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	55 348 839,89		55 348 839,89
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Prowizja od pożyczki naliczona nieotrzymana	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: 4 pkt: 2 lit:	Rok poprzedni:		
	4 376 994,76		4 376 994,76
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychody ujęte bilansowo w 2022 roku dotyczące 2021 roku	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	468 490,57		468 490,57
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zrealizowane przychody bilansowe na zakupionej wierzytelności	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: 4 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozwiązanie odpisu aktualizacyjnego należności	Rok bieżący:		
	1 526 704,25		1 526 704,25
Podstawa prawna: art: 12 ust: 1 pkt: 4 lit:	Rok poprzedni:		
	2 478 556,31		2 478 556,31

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozwiązanie rezerwy na dostosowanie magazynu	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: 1 pkt: 5a lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Niezafakturowane kontrakty długoterminowe - przychody	Rok bieżący:		
	48 393 364,67		48 393 364,67
Podstawa prawna: art: 12 ust: 4 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozliczenie księgowe otrzymanej kontrybucji	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	3 396 566,25		3 396 566,25
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zysk bilansowy z tytułu rozchodów aktywów finansowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	256 005 625,84	256 005 625,84	
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zysk bilansowy z tytułu rozchodów aktywów niefinansowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	254 969,61		254 969,61
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Aktualizacja inwestycji w udziały metodą praw własności	Rok bieżący:		
	63 451 405,17	45 446 497,83	18 004 907,34
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	315 895 600,09	315 895 600,09	
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odsetki naliczone nieotrzymane	Rok bieżący:		
	91 155 865,54	8 807 933,63	82 347 931,91
Podstawa prawna: art: 12 ust: 4 pkt: 2 lit:	Rok poprzedni:		
	62 895 068,61	2 625 279,27	60 269 789,34
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena bilansowa różnic kursowych	Rok bieżący:		
	41 579 244,84	159 453,26	41 419 791,58
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	2 567 793,20	149 065,19	2 418 728,01
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości do wartości godziwej	Rok bieżący:		
	65 831 003,47		65 831 003,47
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	181 364 649,14		181 364 649,14
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Czynsz efektywny	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rezerwy	Rok bieżący:		
	1 970 249,12		1 970 249,12
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena kontraktu Forward	Rok bieżący:		
	2 497 546,24		2 497 546,24
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pozostałe wartości niższe niż 20,000 zł podane łącznie	Rok bieżący:		
	6 055,34	284,91	5 770,43
	Rok poprzedni:		
	26 703,91	1 537,97	25 165,94
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	Rok bieżący:		
	136 289 288,32	36 896 623,50	99 392 664,82
	Rok poprzedni:		
	195 305 484,71	58 000 098,54	137 305 386,17
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena bilansowa różnic kursowych	Rok bieżący:		
	17 062 445,19		17 062 445,19
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychody 2023 zafakturowane w 2024 roku	Rok bieżący:		
	366 419,38		366 419,38
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Niezafakturowane kontrakty długoterminowe - przychody	Rok bieżący:		
	10 601 076,15		10 601 076,15
Podstawa prawna: art: 12 ust: 4 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	107 387 015,21		107 387 015,21
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychody 2021 zafakturowane w 2022 roku	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychód podatkowy ze świadczenia usługi w czasie	Rok bieżący:		
	1 744 109,02		1 744 109,02
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	232 142,40		232 142,40
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychód na sprzedaży udziałów	Rok bieżący:		
	35 528 495,09	35 528 495,09	
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	52 343 695,67	52 343 695,67	

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychód z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 5 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Dodatknie różnice kursowe	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	13 240 818,14	121 831,83	13 118 986,31
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odsetki otrzymane	Rok bieżący:		
	15 635 982,67	1 368 128,41	14 267 854,26
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	18 086 601,97	5 534 571,04	12 552 030,93
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Otrzymane kontrybucje	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 12 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	430 086,22		430 086,22
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychód na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	Rok bieżący:		
	55 350 360,82		55 350 360,82
Podstawa prawna: art: 12 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	3 585 109,05		3 585 109,05
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pozostałe wartości niższe niż 20,000 zł podane łącznie	Rok bieżący:		
	400,00		400,00
	Rok poprzedni:		
	16,05		16,05
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	Rok bieżący:		
	74 218 961,46	907 335,33	73 311 626,13
	Rok poprzedni:		
	12 941 490,85	199 322,50	12 742 168,35
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Księgowe ujęcie kosztów pośrednictwa za pozyskanie klienta	Rok bieżący:		
	12 988 941,62	290 328,25	12 698 613,37
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Księgowe ujęcie kosztów pośrednictwa oraz kontyrbucji	Rok bieżący:		
	85 476,42		85 476,42
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty ujęte bilansowo w 2023r. dotyczące lat ubiegłych	Rok bieżący:		
	5 979 940,78		5 979 940,78
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszt sprzedanych niefinansowych aktywów - wartość księgowa	Rok bieżący:		
	41 893 860,84		41 893 860,84
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Usługi pośrednictwa	Rok bieżący:		
	5 975 284,40	236 342,92	5 738 941,48
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	180 507,54		180 507,54
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Różnice kursowe przewalutowanie	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	142 148,05		142 148,05
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata bilansowa z tytułu rozchodów aktywów finansowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	179 197,01	179 197,01	
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena bilansowa - różnice kursowe	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	206 668,88		206 668,88
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata bilansowa z tytułu rozchodów aktywów niefinansowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	3 481 333,03		3 481 333,03
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty ujęte bilansowo w 2022r. dotyczące lat ubiegłych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	123 981,60		123 981,60
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Usługi niematerialne	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15e ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	1 842 333,69		1 842 333,69
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Spisanie przedawnionych rozrachunków	Rok bieżący:		
	947,91		947,91
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 20 lit:	Rok poprzedni:		
	18 068,50		18 068,50
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszt niezrealizowanych projektów	Rok bieżący:		
	1 110 406,56		1 110 406,56
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	1 795 084,24		1 795 084,24

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Nieodliczony podatek VAT	Rok bieżący:		
	17 708,00		17 708,00
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 46 lit:	Rok poprzedni:		
	203 885,15	327,29	203 557,86
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
PFRON	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 36 lit:	Rok poprzedni:		
	203 728,00	52,75	203 675,25
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty używania samochodów osobowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 51 lit:	Rok poprzedni:		
	289 936,93	288,55	289 648,38
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Kary umowne	Rok bieżący:		
	3 184 553,91		3 184 553,91
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 22 lit:	Rok poprzedni:		
	259 318,31		259 318,31
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odsetki od zobowiązań leasingowych	Rok bieżący:		
	201 068,71	19 913,18	181 155,53
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	423 493,57	369,99	423 123,58
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Błędnie udokumentowane wydatki	Rok bieżący:		
	22 264,86		22 264,86
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	933 137,79	1 239,10	933 137,79
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Nadwyżka ponad limit kosztów ubezpieczeń samochodów	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 49 lit:	Rok poprzedni:		
	33 419,23	74,60	33 344,63
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Usługi doradcze, prawne	Rok bieżący:		
	25 669,88		25 669,88
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	545 454,02	885,44	544 568,58
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odsetki od zobowiązań budżetowych	Rok bieżący:		
	713 031,27	6 142,35	706 888,92
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 21 lit:	Rok poprzedni:		
	923 425,17		923 425,17
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Reprezentacja	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 28 lit:	Rok poprzedni:		
	455 924,00	536,78	455 387,22

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Darowizny	Rok bieżący:		
	128 113,35	11 431,83	116 681,52
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	576 984,57	269,53	576 715,04
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pośrednictwo finansowe	Rok bieżący:		
	72 762,10		72 762,10
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Likwidacja inwentaryzacyjna	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zmiana klasyfikacji kosztów	Rok bieżący:		
	1 763 628,61	342 585,91	1 421 042,70
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozliczenie świadczeń magazynowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	15 166,68		15 166,68
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rezerwa na sprawę sądową	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pozostałe wartości niższe niż 20,000 zł podane łącznie	Rok bieżący:		
	55 302,24	590,89	54 711,35
	Rok poprzedni:		
	108 294,89	16 081,46	92 213,43
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	Rok bieżący:		
	298 008 023,99	46 928 827,82	251 079 196,17
	Rok poprzedni:		
	229 807 737,60	21 438 364,64	208 369 372,96
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena Opcja CAP	Rok bieżący:		
	403 037,40		403 037,40
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Różnice kursowe niepodatkowe	Rok bieżący:		
	1 169 209,22		1 169 209,22
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Prowizje kredytowe	Rok bieżący:		
	1 008 743,12		1 008 743,12
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Naliczone odsetki od kredytów i pożyczek	Rok bieżący:		
	5 419 408,28	81 519,18	5 337 889,10
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty zewnętrzne inwestycji	Rok bieżący:		
	56 051,06		56 051,06
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Bilansowe ujęcie kosztów prowizji kredytowych	Rok bieżący:		
	29 205,72		29 205,72
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odpis na ZFŚS	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 9 lit: b	Rok poprzedni:		
	31 730,34		31 730,34
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena kontraktu Forward	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	643 120,29		643 120,29
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Księgowe ujęcie kosztów pośrednictwa oraz kontrybucji	Rok bieżący:		
	7 237 582,71		7 237 582,71
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	2 396 066,44		2 396 066,44
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty ujęte bilansowo w 2022 dotyczące 2021	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	449 082,28		449 082,28
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Dyskonto od obligacji	Rok bieżący:		
	423 453,54	95 215,87	328 237,67
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 23 lit:	Rok poprzedni:		
	1 027 558,76	290 196,17	737 362,59
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Ulga na złe długi	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 18f ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Niezafakturowane kontrakty długoterminowe - koszty	Rok bieżący:		
	50 057 692,21		50 057 692,21
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odpis aktualizujący pożyczki	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	9 551 048,37		9 551 048,37
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena bilansowa różnic kursowych	Rok bieżący:		
	7 622 943,20	747 983,07	6 874 960,13
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	5 097 816,44	655 383,05	4 442 433,39
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata bilansowa z tytułu rozchodów aktywów finansowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	85 002,23		85 002,23
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata bilansowa z tytułu rozchodów aktywów niefinansowych	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	41 949 285,85		41 949 285,85
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Bilansowe ujęcie prowizji pożyczkowych	Rok bieżący:		
	228 350,39		228 350,39
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	12 916 090,07		12 916 090,07
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odpis aktualizujący należności	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	184 235,83		184 235,83
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Aktualizacja inwestycji w udziały metodą praw własności	Rok bieżący:		
	41 729 309,93	41 527 839,87	201 470,06
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	16 099 233,11	15 891 951,11	207 282,00
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Naliczone wynagrodzenia za dany rok niewypłacone	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 57 lit:	Rok poprzedni:		
	5 919 414,42	11 348,81	5 908 065,61
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
ZUS płatnika dotyczący bieżącego roku niezapłacony	Rok bieżący:		
	1 047 543,21	186 382,08	861 161,13
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 57a lit:	Rok poprzedni:		
	1 161 314,96	903,12	1 160 411,84

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odsetki naliczone niezapłacone	Rok bieżący:		
	102 412 966,76	3 205 580,54	99 207 386,22
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	75 446 874,56	4 262 468,18	71 184 406,38
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Księgowe ujęcie kosztów pośrednictwa za pozyskanie klienta	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	7 124 035,38		7 124 035,38
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozliczenie czynszu efektywnego	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Amortyzacja niepodatkowa	Rok bieżący:		
	2 895 932,02	379 103,29	2 516 828,73
Podstawa prawna: art: 16a-m ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	3 221 522,07	3 648,62	3 217 873,45
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości do wartości godziwej	Rok bieżący:		
	66 951 184,70	395 073,22	66 556 111,48
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	42 007 650,26		42 007 650,26
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena instrumentu finansowego	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty zakwalifikowane jako zwiększenie podatkowe wartości środka trwałego	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16g ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rezerwy	Rok bieżący:		
	1 645 454,91		1 645 454,91
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Nadwyżka ponad limit kosztów finansowania dłużnego	Rok bieżący:		
	6 837 683,30		6 837 683,30
Podstawa prawna: art: 15c ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	3 879 695,74		3 879 695,74
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty pośrednictwa finansowego	Rok bieżący:		
	422 276,59	310 130,70	112 145,89
Podstawa prawna: art: 16 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	481 559,52	310 784,73	170 774,79

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozliczenie księgowe wypłaconej kontrybucji	Rok bieżący:		
	361 272,60		361 272,60
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pozostałe wartości niższe niż 20,000 zł podane łącznie	Rok bieżący:		
	48 723,12		48 723,12
	Rok poprzedni:		
	135 400,68	11 680,85	123 719,83
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący:		
	118 842 356,08	7 912 302,93	110 930 053,15
	Rok poprzedni:		
	176 681 139,66	12 227 131,16	164 454 008,50
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zapłacone odsetki od pożyczek	Rok bieżący:		
	15 254 223,63		15 254 223,63
Podstawa prawna: art: 15c ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wycena bilansowa różnic kursowych	Rok bieżący:		
	10 530 794,39	2,14	10 530 792,25
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty roku bieżącego w FV roku 2024	Rok bieżący:		
	2 455 135,70	64 016,26	2 391 119,44
Podstawa prawna: art: 15 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty prowizji kredytowych	Rok bieżący:		
	58 411,42		58 411,42
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty dotyczące opcji CAP	Rok bieżący:		
	592 671,80		592 671,80
Podstawa prawna: art: 15 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Niezafakturowane kontrakty długoterminowe - koszty	Rok bieżący:		
	674 008,67		674 008,67
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	96 024 961,02		96 024 961,02
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty roku bieżącego w FV roku 2021	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	368 500,00		368 500,00

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozliczenie usług niematerialnych za 2021	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15e ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	790 189,61	1 797,39	788 392,22
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Podatkowe ujęcie odpisu ZFŚS	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 1 pkt: 9 lit: b	Rok poprzedni:		
	190 382,19		190 382,19
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty umowy cesji ujęte bilansowo w roku poprzednim	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	20 500,00		20 500,00
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty pośrednictwa w wynajmie	Rok bieżący:		
	9 229 092,25	106 318,32	9 122 773,93
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	1 187 900,46		1 187 900,46
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty kontrybucji	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	4 577 533,30		4 577 533,30
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty kontrybucji finansowej	Rok bieżący:		
	6 103 211,33		6 103 211,33
Podstawa prawna: art: 15 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	2 405 612,53		2 405 612,53
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zapłacone prowizje od pożyczek	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15c ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	150 306,77		150 306,77
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Darowizna COVID	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 38g ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Amortyzacja podatkowa	Rok bieżący:		
	1 449 402,21	192 773,44	1 256 628,77
Podstawa prawna: art: 16a-m ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	536 785,19	277,83	536 507,36
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Różnice kursowe podatkowe	Rok bieżący:		
	1 645 805,03		1 645 805,03
Podstawa prawna: art: 15a ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	15 964 009,90	6 165,54	15 957 844,36

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odsetki zapłacone	Rok bieżący:		
	21 700 976,62	3 478 433,24	18 222 543,38
Podstawa prawna: art: 15c ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	36 731 624,24	8 295 144,64	28 436 479,60
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
ZUS płatnika opłacony w bieżącym roku dotyczący poprzednich lat	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4h pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	1 003 447,89	1 030,01	1 002 417,88
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Wynagrodzenia za rok poprzedni wypłacone w bieżącym roku	Rok bieżący:		
	1 985 799,21	169 749,02	1 816 050,19
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4g pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	61 413,76		61 413,76
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty z udziału w spółce niebędącej osobą prawną	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 5 ust: 2 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszt opłat leasingowych	Rok bieżący:		
	840 223,54	85 619,13	754 604,41
Podstawa prawna: art: 15 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	2 553 634,77	2 735,67	2 550 899,10
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty pośrednictwa za pozyskanie klienta	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	2 770 361,06		2 770 361,06
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszt sprzedanych niefinansowych aktywów trwałych - wartość podatkowa	Rok bieżący:		
	40 925 787,35		40 925 787,35
Podstawa prawna: art: 15 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	5 639 343,03		5 639 343,03
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszt sprzedaży udziałów	Rok bieżący:		
	3 523 815,88	3 523 763,65	52,23
Podstawa prawna: art: 15 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	3 376 120,23	3 376 120,23	
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Zapłacone dyskonto od obligacji	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	706 000,00	246 788,69	459 211,31
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty pośrednictwa finansowego	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	304 548,00	297 071,16	7 476,84

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty prowizji bankowej	Rok bieżący:		
	1 849 486,76	291 627,72	1 557 859,04
Podstawa prawna: art: 16 ust: 4d pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty statystyczne roku 2021 zaksięgowane w 2022	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Nadwyżka ponad limit finansowania dłużnego 2020	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 15c ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozliczenie księgowe wypłaconej kontrybucji	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Kontrakty długoterminowe - przychody	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: 4 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozwiązanie rezerwy na dostosowanie magazynu	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Rozliczenie czynszu efektywnego	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 16 ust: pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	1 317 960,96		1 317 960,96
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pozostałe wartości niższe niż 20,000 zł podane łącznie	Rok bieżący:		
	23 510,29		23 510,29
	Rok poprzedni:		
	4,75		4,75
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	Rok bieżący:		
	27 281 338,95	13 868 100,26	13 245 303,07
	Rok poprzedni:		
	8 356 918,75		8 356 918,75
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata rok 2022	Rok bieżący:		
	167 935,62		167 935,62
	Rok poprzedni:		

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata rok 2021	Rok bieżący:		
	14 560 551,45	3 603 384,77	10 957 166,68
	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata rok 2020	Rok bieżący:		
	6 897 285,14	5 012 271,54	1 885 013,60
	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata rok 2019	Rok bieżący:		
	614 442,87	239 797,92	374 644,95
	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Strata rok 2018	Rok bieżący:		
	5 041 123,87	5 012 646,03	28 477,84
	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	Rok bieżący:		
	-40 095 390,33		-40 095 390,33
	Rok poprzedni:		
	12 823 704,81		12 823 704,81
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Ulga na złe długi zobowiązaniowa	Rok bieżący:		
	134 714,57		134 714,57
	Rok poprzedni:		
Podstawa prawna:			
art: 18f ust: pkt: lit:			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Przychody roku bieżącego ujęte bilansowo w roku następnym	Rok bieżący:		
	-45 822,47		-45 822,47
	Rok poprzedni:		
Podstawa prawna:			
art: 15 ust: pkt: lit:			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Pozostałe wartości niższe niż 20,000 zł podane łącznie	Rok bieżący:		
	-350,00		-350,00
	Rok poprzedni:		
Podstawa prawna:			
art: 15 ust: pkt: lit:			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Koszty roku bieżącego ujęte bilansowo w roku następnym	Rok bieżący:		
	-80 038,34		-80 038,34
	Rok poprzedni:		
Podstawa prawna:			
art: 15 ust: 1 pkt: lit:			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Ulga na złe długi od wierzytelności	Rok bieżący:		
	2 325 293,06		2 325 293,06
	Rok poprzedni:		
	-21 079 963,65		-21 079 963,65
Podstawa prawna:			
art: 89a ust: 1 pkt: lit:			

INFORMACJA DODATKOWA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO			
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Ulga na złe długi od zobowiązań	Rok bieżący:		
	-42 429 187,15		-42 429 187,15
Podstawa prawna: art: 18f ust: 1 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
	33 903 668,46		33 903 668,46
Opis pozycji	Kwota łączna	Z zysków kapitał.	Z innych źródeł
Odwrócenie ulgi na złe długi CIT	Rok bieżący:		
Podstawa prawna: art: 18f ust: 8 pkt: lit:	Rok poprzedni:		
Opis pozycji	Kwota łączna		
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	Rok bieżący:		
	60 264 968,61		
	Rok poprzedni:		
	42 267 450,68		
Opis pozycji	Kwota łączna		
K. Podatek dochodowy	Rok bieżący:		
	6 684 287,00		
	Rok poprzedni:		
	17 452 805,70		

Paulina
Maria
Konieczna

Elektronicznie
podpisany przez Paulina
Maria Konieczna
Data: 2024.04.30
10:57:32 +02'00'

Tomasz Jan
Lubowiecki

Elektronicznie
podpisany przez
Tomasz Jan Lubowiecki
Data: 2024.04.30
11:27:09 +02'00'

TOMASZ
MIKA

Elektronicznie
podpisany przez
TOMASZ MIKA
Data: 2024.04.30
12:44:03 +02'00'

MICHAŁ
PIOTR
BIAŁAS

Elektronicznie
podpisany przez
MICHAŁ PIOTR BIAŁAS
Data: 2024.04.30
13:07:23 +02'00'

Signature Not Verified

Digitally signed by Søren Rodian Olsen
Date: 2024.04.30 13:50:39 CEST

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
7R S.A. ZA OKRES
01.01.2023 – 31.12.2023



**Dodatkowe informacje i objaśnienia sprawozdania finansowego****1. Szczegółowy zakres zmian grup rodzajowych środków trwałych oraz WNiP.**

	Wartość firmy	Inne WNiP	Razem WNiP
Wartość Brutto na 01.01.2023	-	2 879 749,83	2 879 749,83
<u>Zwiększenia</u>	-	<u>293 152,18</u>	<u>293 152,18</u>
Nabycie	-	-	-
Transfer z ŚT w budowie	-	293 152,18	293 152,18
<u>Zmniejszenia</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>
Likwidacja	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-
Wartość Brutto na 31.12.2023	-	3 172 902,01	3 172 902,01
Umorzenie na 01.01.2023	-	708 468,09	708 468,09
<u>Zwiększenia</u>	-	<u>487 826,89</u>	<u>487 826,89</u>
Amortyzacja	-	487 826,89	487 826,89
<u>Zmniejszenia</u>	-	<u>-</u>	<u>-</u>
Sprzedaż	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Umorzenie na 31.12.2023	-	1 196 294,98	1 196 294,98
Wartość netto na 01.01.2023	-	2 171 281,74	2 171 281,74
Wartość netto na 31.12.2023	-	1 976 607,03	1 976 607,03



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Urządzenia techniczne i maszyny w leasingu	Środki transportu	Środki transportu w leasingu	Inne środki trwałe	Inne środki trwałe w leasingu	Wypożyczenie niskocenne	Wypożyczenie niskocenna w leasingu	Razem Środki Trwałe
Wartość Brutto na 01.01.2023	-	6 131 061,25	521 652,52	26 146,00	159 124,08	6 247 868,95	582 821,62	176 027,22	3 992 020,13	229 820,57	18 066 542,34
Zwiększenia	-	1 004 873,45	94 890,19	-	-	225 926,58	285 718,43	-	232 222,17	191 909,80	2 035 540,62
Nabycie	-	54 680,92	-	-	-	225 926,58	-	-	-	-	280 607,50
Transfer ze środków trwałych w budowie	-	950 192,53	94 890,19	-	-	-	285 718,43	-	232 222,17	191 909,80	1 754 933,12
Transfer z zaliczek środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Przesunięcie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	81 032,92	-	12 659,00	55 750,00	1 206 292,63	42 200,00	9 450,00	403 670,23	34 536,40	1 845 591,18
Sprzedaż	-	-	-	12 659,00	20 070,00	332 084,41	31 800,00	-	186 259,22	34 536,40	617 409,03
Likwidacja	-	81 032,92	-	-	35 680,00	874 208,22	10 400,00	9 450,00	217 411,01	-	1 228 182,15
Przesunięcie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość Brutto na 31.12.2023	-	7 054 901,78	616 542,71	13 487,00	103 374,08	5 267 502,90	826 340,05	166 577,22	3 820 572,07	387 193,97	18 256 491,78
Umorzenie na 01.01.2023	-	2 148 339,30	380 139,88	26 146,00	128 529,59	3 629 047,15	278 389,26	90 977,67	3 410 579,50	215 775,29	10 307 923,64
Zwiększenia	-	1 256 371,76	69 455,21	-	12 237,86	930 801,70	115 049,12	30 568,76	336 036,06	197 721,64	2 948 242,11
Amortyzacja	-	1 256 371,76	69 455,21	-	12 237,86	930 801,70	115 049,12	30 568,76	336 036,06	197 721,64	2 948 242,11
Przesunięcie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	4 489,13	-	12 659,00	55 750,00	1 139 295,86	42 200,00	9 450,00	389 499,12	34 536,40	1 687 879,51
Sprzedaż	-	-	-	12 659,00	20 070,00	301 750,51	31 800,00	-	186 259,22	34 536,40	587 075,13
Likwidacja	-	4 489,13	-	-	35 680,00	837 545,35	10 400,00	9 450,00	203 239,90	-	1 100 804,38
Przesunięcie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na 31.12.2023	-	3 400 221,93	449 595,09	13 487,00	85 017,45	3 420 552,99	351 238,38	112 096,43	3 357 116,44	378 960,53	11 568 286,24
Wartość netto na 01.01.2023	-	3 982 721,95	141 512,64	-	30 594,49	2 618 821,80	304 432,36	85 049,55	581 440,63	14 045,28	7 758 618,70
Wartość netto na 31.12.2023	-	3 654 679,85	166 947,62	-	18 356,63	1 846 949,91	475 101,67	54 480,79	463 455,63	8 233,44	6 688 205,54

**2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość.**

Nie dotyczy

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu.

Nie dotyczy

4. Szczegółowy zakres zmian w stanie inwestycji długoterminowych.

Zmiany w stanie pożyczek		Zwiększenia w roku			Zmniejszenia w roku		Stan na koniec roku
Rodzaj	Stan na początek roku	Udzielone kapitały	Naliczone odsetki	Inne	Splata	Inne	
Pożyczki udzielone do j. powiązanych	408 762 790,35	312 267 875,11	42 059 099,05	24 126 718,79	135 578 800,90	12 072 480,01	639 565 202,39
Pożyczki udzielone do j. pozostałych, zaangażowane w kapitale	2 703,73	8 678,92	-	-	11 380,28	2,37	0,00
Pożyczki udzielone do j. pozostałych	10 637 522,94	5 935 197,23	311 687,20	-	6 714 584,99	5 282 821,15	4 887 001,23
Razem	419 403 017,02	318 211 751,26	42 370 786,25	24 126 718,79	142 304 766,17	17 355 303,53	644 452 203,62

Odpisy aktualizujące pożyczek długoterminowych

Rodzaj	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Stan na koniec roku
Pożyczki udzielone do j. powiązanych	10 896 475,72	17 445,59	-	10 913 921,31
Pożyczki udzielone do j. pozostałych	4 087 571,59	130 000,00	162 469,24	4 055 102,35
Razem	14 984 047,31	147 445,59	162 469,24	14 969 023,66

Spółka nie ustanawia zabezpieczeń na udzielanych przez siebie pożyczkach, ponieważ nie widzi wyraźnego ryzyka nieściągalności. W głównej mierze udzielane są pożyczki do spółek w Grupie dzięki czemu ma pełną kontrolę nad nimi. Oprocentowanie pożyczek jest ustalane zgodnie z przyjętą polityką cen transferowych przez Spółkę.

Zmiany w stanie udziałów

Rodzaj	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Stan na koniec roku
Udziały w jednostkach powiązanych	191 815 581,24	60 172 370,00	2 760 470,00	249 227 481,24
Udziały w jednostkach pozostałych, zaangażowane w kapitale	17 965 992,91	1 461 663,00	4 535 889,00	14 891 766,91
Razem	209 781 574,15	61 634 033,00	7 296 359,00	264 119 248,15

Aktualizacja wartości udziałów wycenianych metodą praw własności

Rodzaj	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Stan na koniec roku
Udziały w jednostkach powiązanych	404 523 031,69	45 392 549,88	64 710 508,61	385 205 072,96
Udziały w jednostkach pozostałych, zaangażowane w kapitale	- 40 289,67	-	17 454,26	- 57 743,93
Razem	404 482 742,02	45 392 549,88	64 727 962,87	385 147 329,03

5. Szczegółowy zakres zmian w stanie inwestycji krótkoterminowych.

Zmiany w stanie pożyczek		Zwiększenia w roku			Zmniejszenia w roku		Stan na koniec roku
Rodzaj	Stan na początek roku	Udzielone kapitały	Naliczone odsetki	Inne	Splata	Inne	
Pożyczki udzielone do j. powiązanych	19 912 923,69	5 879 291,08	1 291 261,42	5 743 093,16	9 506 082,93	18 958 311,59	4 362 174,83
Pożyczki udzielone do j. pozostałych	2 526 335,28	1 913 500,52	69 428,69	1 327 336,01	4 437 086,82	1 327 336,01	72 177,67
Inne papiery wartościowe j. powiązane	308 243,02	-	-	-	-	-	308 243,02
Razem	22 747 501,99	7 792 791,60	1 360 690,11	7 070 429,17	13 943 169,75	20 285 647,60	4 742 595,52



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

6. Wartość amortyzowanych i umarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu.

leasingodawca	przedmiot leasingu	nr umowy	data umowy	okres finansowania	wartość przedmiotu leasingu [netto]	rata miesięczna [netto PLN]	kwota do spłaty na dzień 31.12.2023
Mercedes Flexi Leasing	Mercedes E 220	L335244	19.12.2019	48 miesięcy	187 463,34	3 767,65	5 992,03
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Skoda Octavia	9475989-1220-01245	17.01.2020	48 miesięcy	63 951,62	1 300,23	3 431,98
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Skoda Scala	9475989-1219-30859	19.12.2019	48 miesięcy	57 219,55	1 144,74	3 078,06
PEKAO Leasing Sp. z o.o.	Volvo V90	89/0130/20	10.02.2020	73 miesiące	144 146,34	2 182,37	61 795,80
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Scoda Scala	9475989-1220-18413	26.08.2020	48 miesięcy	54 390,24	1 228,64	12 360,76
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Scoda Scala HB	9475989-1220-14821	24.07.2020	48 miesięcy	55 691,06	1 214,60	12 456,84
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Scoda Scala HB	9475989-1220-16926	23.07.2020	48 miesięcy	58 943,09	1 285,53	13 184,29
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Skoda Kodiaq	9475989-1220-18971	26.08.2020	48 miesięcy	131 626,02	2 725,51	28 420,57
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Porsche Panamera	9475989-1220-15905	15.08.2020	36 miesiące	554 634,15	8 775,86	320 036,07
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Skoda Scala HB	9475989-1220-21191	18.09.2020	48 miesięcy	61 788,62	1 279,43	14 749,87
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Skoda Scala HB	9475989-1220-21799	15.10.2020	48 miesięcy	60 975,61	1 262,58	16 144,92
Volkswagen Leasing GmbH Sp. z o.o.	Skoda Scala HB	9475989-1220-21802	15.10.2020	48 miesięcy	60 975,61	1 262,58	16 144,92
Europejski Fundusz Leasingowy SA	Land Rover	68826/Kr/21	12.01.2021	48 miesięcy	132 000,00	2 293,98	51 870,46
Europejski Fundusz Leasingowy SA	Skoda Scala	69124/Kr/21	09.02.2021	48 miesięcy	69 512,20	1 409,84	28 342,97
Europejski Fundusz Leasingowy SA	Skoda Scala	69125/Kr/21	09.02.2021	48 miesięcy	69 512,20	1 409,84	28 354,50
Europejski Fundusz Leasingowy SA	BMW520	69475/Kr/21	09.03.2021	48 miesięcy	189 063,59	3 625,56	65 375,25
Europejski Fundusz Leasingowy SA	Ford Ranger	71923/Kr/21	12.10.2021	60 miesięcy	205 539,00	3 535,27	127 486,41
Europejski Fundusz Leasingowy SA	Toyota Proace	72628/Kr/21	07.12.2021	60 miesięcy	130 462,60	2 225,15	83 016,05
Europejski Fundusz Leasingowy SA	BMW118i	73483/Kr/22	14.02.2022	36 miesięcy	88 617,89	2 460,86	38 250,78
Europejski Fundusz Leasingowy SA	Sprzęt IT	74922/Kr/22	24.06.2022	36 miesięcy	191 909,80	6 415,57	110 222,87
Europejski Fundusz Leasingowy SA	Citroen Berlingo KK 67441	76057/Kr/22	20.10.2022	48 miesięcy	121 951,22	2 427,27	102 902,39
Europejski Fundusz Leasingowy SA	BMW 540D KK 69410	76519/Kr/22	06.12.2022	48 miesięcy	297 235,77	6 483,42	248 333,79
PKO Leasing S.A.	Toyota Proace VIP KK 80157	30/048/23	17.03.2023	48 miesięcy	197 030,00	4 255,57	185 400,09
Suma					63 972,05	1 577 351,67	

7. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Informacja o posiadanych papierach wartościowych

Rodzaj			Wartość wykazana w bilansie	Wartość nominalna	Łączna liczba
Udziały	długoterminowe	w jednostkach zależnych	592 640 341,15	12 874 372,00	36 340 944,00
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	14 834 022,98	14 891 766,91	3 207 550,00
		w pozostałych jednostkach	-	-	-
	krótkoterminowe	w jednostkach zależnych	-	-	-
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
		w pozostałych jednostkach	-	-	-
Akcje	długoterminowe	w jednostkach zależnych	36 331 160,68	1 073 050,00	6 302 898,00
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
		w pozostałych jednostkach	-	-	-
	krótkoterminowe	w jednostkach zależnych	-	-	-
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
		w pozostałych jednostkach	-	-	-
Obligacje	długoterminowe	w jednostkach zależnych	-	-	-
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
		w pozostałych jednostkach	-	-	-
	krótkoterminowe	w jednostkach zależnych	308 243,02	-	-
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
		w pozostałych jednostkach	-	-	-
Weksle	długoterminowe	w jednostkach zależnych	-	-	-
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
		w pozostałych jednostkach	-	-	-
	krótkoterminowe	w jednostkach zależnych	-	-	-
		w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
		w pozostałych jednostkach	-	-	-



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

8. Zmiany w stanie należności długoterminowych.

Tytuł	01.01-31.12.20223	01.01-31.12.2022
Stan początkowy:	4 932 395,22	5 139 905,17
Zwiększenia	117 268,01	1 201 833,60
powstanie należności	117 268,01	1 201 833,60
Zmniejszenia	4 069 542,12	1 409 343,55
przeniesienie do należności krótkoterminowych	0,00	0,00
splata	4 069 542,12	1 409 343,55
Stan końcowy	980 121,11	4 932 395,22

9. Należności krótkoterminowe.

Tytuł	Stan na 31.12.2023r.			Stan na 31.12.2022r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
Należności od jednostek powiązanych, z tego:	77 022 836,55	0,00	77 022 836,55	93 913 513,59	0,00	93 913 513,59
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	76 799 763,71	0,00	76 799 763,71	88 328 516,06	0,00	88 328 516,06
- do 12 miesięcy	76 799 763,71	0,00	76 799 763,71	88 328 516,06	0,00	88 328 516,06
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	223 072,84	0,00	223 072,84	5 584 997,53	0,00	5 584 997,53
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, z tego:	55 807 754,58	0,00	55 807 754,58	91 256 618,00	0,00	91 256 618,00
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	14 506 155,94	0,00	14 506 155,94	62 423 074,92	0,00	62 423 074,92
- do 12 miesięcy	14 506 155,94	0,00	14 506 155,94	62 423 074,92	0,00	62 423 074,92
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	32 370 258,66	0,00	32 370 258,66	22 213 371,50	0,00	22 213 371,50
inne	8 931 339,98	0,00	8 931 339,98	6 620 171,58	0,00	6 620 171,58
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma	132 830 591,13	0,00	132 830 591,13	185 170 131,59	0,00	185 170 131,59



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

10. Należności z tytułu dostaw i usług brutto według wieku.

Wiek w dniach	Stan na 31.12.2023r.			Stan na 31.12.2022r.		
	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
Bieżące, z tego:	46 809 705,15	0,00	46 809 705,15	29 600 777,77	0,00	29 600 777,77
od jednostek powiązanych	44 667 703,93	0,00	44 667 703,93	24 159 533,72	0,00	24 159 533,72
od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
od pozostałych jednostek	2 142 001,22	0,00	2 142 001,22	5 441 244,05	0,00	5 441 244,05
Przeterminowane, z tego:	44 496 214,50	0,00	44 496 214,50	121 150 813,21	0,00	121 150 813,21
od jednostek powiązanych	32 132 059,78	0,00	32 132 059,78	64 168 982,34	0,00	64 168 982,34
- do 30 dni	1 869 084,82	0,00	1 869 084,82	43 962 139,32	0,00	43 962 139,32
- od 31 do 60 dni	8 948 402,81	0,00	8 948 402,81	7 723 218,56	0,00	7 723 218,56
- od 61 do 90 dni	710 890,19	0,00	710 890,19	2 524 364,85	0,00	2 524 364,85
- powyżej 90 dni	20 603 681,96	0,00	20 603 681,96	9 959 259,61	0,00	9 959 259,61
od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 30 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od 31 do 60 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od 61 do 90 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 90 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
od pozostałych jednostek	12 364 154,72	0,00	12 364 154,72	56 981 830,87	0,00	56 981 830,87
- do 30 dni	(647 237,41)	0,00	(647 237,41)	18 627 783,39	0,00	18 627 783,39
- od 31 do 60 dni	85 603,13	0,00	85 603,13	3 373 876,38	0,00	3 373 876,38
- od 61 do 90 dni	4 128 120,96	0,00	4 128 120,96	636 022,14	0,00	636 022,14
- powyżej 90 dni	8 797 668,04	0,00	8 797 668,04	34 344 148,96	0,00	34 344 148,96
Suma	91 305 919,65	0,00	91 305 919,65	150 751 590,98	0,00	150 751 590,98

7R SA wykazuje wysokie stany należności przeterminowanych, na które nie tworzy odpisu aktualizującego. Przeterminowane salda należności handlowych są typowe dla prowadzonej działalności deweloperskiej i dotyczą rozliczeń z inwestorami, z którymi podpisane są umowy DMA. Jak pokazuje historia wszystkie salda należności są regulowane wraz z pozyskaniem finansowania na inwestycję przez Inwestora. 7R SA niejednokrotnie ma pod kontrolą proces pozyskiwania finansowania przez co czuje się pewnie co do spłaty swoich wierzytelności.

11. Dane o stanie odpisów aktualizujących wartość należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Odpis aktualizujący	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia/ wykorzystanie w roku	Stan na koniec roku
Odpis aktualizujący należności krótkoterminowe	-	54 024,47	-	54 024,47

12. Klasyfikacja i wycena aktywów do grup instrumentów finansowych.

Spółka klasyfikuje wszystkie aktywa do grupy instrumentów finansowych: Pożyczki udzielone i należności własne i wycenia skorygowaną ceną nabycia.

Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2023r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
Aktywa przeznaczone do obrotu	0,00	0,00
Pożyczki udzielone i należności własne	767 056 366,61	632 265 890,18
Pożyczki	633 917 532,46	441 842 275,99
Należności	132 830 591,13	190 115 371,17
Weksle	0,00	0,00
Obligacje	308 243,02	308 243,02
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	0,00	0,00
Aktywa dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Razem	767 056 366,61	632 265 890,18



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

13. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie dotyczy

14. Struktura własności kapitału podstawowego.

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji [pln]	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
7R Holdings Ltd	16 740 039,00	16 740 039,00	akcje serii A	27,35%
Ryszard Gretkowski	1 992 684,00	1 992 684,00	akcje serii C	3,26%
7R Holdings Ltd	597 059,00	597 059,00	akcje serii C	0,98%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	3 559 961,00	3 559 961,00	akcje serii A	5,82%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	37 624 897,00	37 624 897,00	akcje serii F	61,48%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	395 552,00	395 552,00	akcje serii C	0,65%
Christopher Zeuner	151 755,00	151 755,00	akcje serii D	0,25%
Christopher Zeuner	137 388,00	137 388,00	akcje serii E	0,22%
suma	61.199.335	61 199 335,00		100,00%

15. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów zapasowych i rezerwowych.

Kapitał	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Stan na koniec roku
Kapitał zapasowy	130 481 024,21	712 409 829,10	5 804 050,50	837 086 802,81
Kapitał rezerwowy	7 600 000,00	-	-	7 600 000,00

16. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

Zysk za 2023 rok zostanie przekazany na kapitał zapasowy.

17. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Rodzaj rezerwy	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Wykorzystanie w roku	Stan na koniec roku
Rezerwa na podatek odroczony	96 651 672,00		942 055,00	95 709 617,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-

Główne czynniki kreujące rezerwę na podatek odroczony to:

- Wycena udziałów metodą praw własności - 73 178 100,00 pln
- Odsetki naliczone nie zapłacone od pożyczek udzielonych – 12 124 310,00 pln
- Rozliczenie kontraktów długoterminowych – 5 686 661,00 pln



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

18. Podział zobowiązań długoterminowych oraz krótkoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

18.1 Podział zobowiązań długoterminowych oraz krótkoterminowych.

Zobowiązania wobec pozostałych i powiązanych jednostek	31.12.2023	31.12.2022
do 1 roku w tym:	121 506 301,53 zł	225 605 704,26 zł
zobowiązania handlowe	97 945 943,31 zł	157 785 141,97 zł
zobowiązanie leasingowe	657 674,49 zł	1 038 903,33 zł
pożyczki	3 918 891,87 zł	19 488 753,56 zł
zobowiązanie z tyt. wynagrodzeń	63 913,87 zł	1 690 951,59 zł
kredyty	27 518,99 zł	30 393,94 zł
zobowiązanie wekslowe	- zł	415,07 zł
kaucje	22 815,12 zł	19 809,10 zł
zatrzymania z faktur	6 414 287,85 zł	5 287 410,48 zł
ZFŚS	308 375,06 zł	190 382,06 zł
rozrachunki z tyt PPK	31 941,39 zł	40 936,33 zł
inne zobowiązania	2 045 251,76 zł	525 484,09 zł
depozyty	804 970,74 zł	287 448,81 zł
zobowiązanie z tyt. emisji obligacji	84 825,20 zł	35 968 548,09 zł
zobowiązania budżetowe	9 179 891,88 zł	3 251 125,84 zł
do 3 lat w tym:	334 401 759,21 zł	506 114 157,97 zł
kredyty	1 534 066,18 zł	50 077 037,27 zł
pożyczki	298 369 620,60 zł	445 680 672,13 zł
zatrzymania z faktur	6 807,39 zł	399 007,39 zł
zobowiązanie z tyt. emisji obligacji	26 286 925,79 zł	- zł
zobowiązanie leasingowe	833 228,41 zł	1 016 298,33 zł
zobowiązanie wekslowe	7 371 110,84 zł	8 941 142,85 zł
powyżej 3 lat w tym:	123 151 322,03 zł	42 728 309,06 zł
pożyczki	123 064 873,26 zł	42 589 867,58 zł
zobowiązanie leasingowe	86 448,77 zł	138 441,48 zł
Razem	579 059 382,77 zł	774 448 171,29 zł

Pożyczki otrzymane wykazane są wraz z naliczonymi odsetkami zgodnie z terminem ich wymagalności.

18.2 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług brutto według wieku.

Wiek w dniach	31.12.2023 Ogółem w wartości brutto	31.12.2022 Ogółem w wartości brutto
Bieżące, z tego:	1 333 514,43	35 039 635,90
od jednostek powiązanych	3 360,24	296 609,38
od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
od pozostałych jednostek	1 330 154,19	34 743 026,52
Przeterminowane, z tego:	96 612 428,88	122 745 506,07
od jednostek powiązanych	3 330 540,18	3 291 101,55
- do 30 dni	133 473,48	3 194 398,12
- od 31 do 60 dni	0,00	73 449,70
- od 61 do 90 dni	345 665,40	0,00
- powyżej 90 dni	2 851 401,30	23 253,73
od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- do 30 dni	0,00	0,00
- od 31 do 60 dni	0,00	0,00
- od 61 do 90 dni	0,00	0,00
- powyżej 90 dni	0,00	0,00
od pozostałych jednostek	93 281 888,70	119 454 404,52
- do 30 dni	1 506 602,71	29 609 911,62
- od 31 do 60 dni	4 409 894,84	25 630 131,91
- od 61 do 90 dni	56 777,49	17 564 754,07
- powyżej 90 dni	87 308 613,66	46 649 606,92

**19. Klasyfikacja i wycena zobowiązań do grup instrumentów finansowych.**

Spółka klasyfikuje swoje zobowiązania finansowe jako pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane w skorygowanej cenie nabycia.

Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2023r.	Stan na dzień 31.12.2022r.
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	454 864 073,53	596 028 915,71
Pożyczki	425 353 385,70	507 759 293,27
Kredyty	1 561 585,17	50 107 431,21
Zobowiązanie z tyt. leasingu	1 577 351,67	2 193 643,14
Obligacje	26 371 750,99	35 968 548,09
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	0,00	0,00
Razem	454 864 073,53	596 028 915,71

20. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.**Rozliczenie międzyokresowe czynne**

Wyszczególnienie	kwota
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	25 954 783,00 zł
Gwarancja, asysty systemowe	291 041,82 zł
Najem powierzchni reklamowych	9 054,06 zł
Należne przychody z tytułu kontraktów długoterminowych	26 642 968,01 zł
Opłata za wystawienie gwarancji	1 849 486,76 zł
Pozostałe koszty	199 276,15 zł
Prenumeraty i abonamenty	12 938,79 zł
Produkty i nakłady do sprzedaży	99 649 113,40 zł
Składki członkowskie	303 223,87 zł
Szkolenia	21 000,00 zł
Ubezpieczenie komunikacyjne	112 126,46 zł
Ubezpieczenie mienia	346 062,47 zł
Ubezpieczenie OC	27 051,15 zł
Przychody z umowy marketingowej	337 082,34 zł
Rezerwa przychodowa	557 986,84 zł
Ubezpieczenie sprzedaży udziałów	196 092,75 zł
Znak towarowy	20 142,59 zł
Pozostałe usługi	331 881,43 zł
Suma	156 861 311,89 zł

W części długoterminowej rozliczeń międzyokresowych czynnych znajdują się przede wszystkim Aktywa z tyt. podatku odroczonego.

Główne czynniki kreujące Aktywo z tyt. podatku odroczonego to:

- Odsetki naliczone nie zapłacone od zobowiązań finansowych – 12 900 087,00 pln
- Aktualizacja pożyczek – 2 857 975,00 pln
- Rozliczenie kontraktów długoterminowych – 4 781 280,00 pln



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Rozliczenie międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	kwota
Licencja na korzystanie ze znaku towarowego	156 077,58 zł
Pozostałe usługi	282 225,88 zł
Materiały i energia	35 608,89 zł
Usługi prawne	350 097,03 zł
Usługi doradcze	242 896,70 zł
Koszty finansowe inne	350 000,00 zł
Produkty i nakłady do sprzedaży	2 832 736,14 zł
Sprzedaż pozostała zafakturowana w 2024 dot 2023	2 132 718,74 zł
Koszty refaktur	203 411,32 zł
Pozostałe koszty	70 762,08 zł
Dostosowanie powierzchni najmu, usługi remontowe	2 197 508,31 zł
Rezerwa na premie i urlopy	6 187 682,07 zł
Korekta sprzedaży wewnątrzgrupowej w 2024 dot 2023	6 689 426,38 zł
Zobowiązania dotyczące kontraktów długoterminowych	22 278 090,51 zł
Suma	44 009 241,63 zł

W części długoterminowej rozliczeń międzyokresowych biernych znajdują się licencja na znak towarowy na kwotę 103 930,66 pln oraz zwrot kosztów za dostosowanie powierzchni najmu na kwotę 1 611 506,07 pln.

21. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju).

**21.1 Zobowiązania z tytułu emisji obligacji**

	Emitent	oznaczenie (seria)	kwota emisji [PLN]	dzień emisji obligacji	data wykupu	objęte przez:	kwota pozostała do wykupu [PLN]	zabezpieczenie
1	7R SA	EUR 1	6 439 160,00	30.09.2015	31.12.2026	Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K.	6 087 200,00	brak
2	7R SA	PLN 1	3 000 000,00	15.10.2015	31.12.2026	Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K.	3 000 000,00	brak
3	7R SA	PLN 2	3 000 000,00	09.11.2015	31.12.2026	7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K.	3 000 000,00	brak
4	7R SA	PLN 3	3 750 000,00	29.12.2015	31.12.2026	7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K. (1 250 000) Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K. (2 000 000)	3 250 000,00	brak
6	7R SA	PLN 5	2 450 000,00	22.04.2016	31.12.2026	7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K. (500 000) Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K. (1 050 000) Etap 2 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K. (400 000)	1 950 000,00	brak
8	7R SA	PLN 7	140 000,00	09.02.2017	31.12.2026	7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. Sp. K.	60 000,00	brak
9	7R SA	I	3 900 000,00	07.06.2017	31.12.2026	7R Logistic Gdańsk CO. sp.zo.o.o. SKA	1 507 000,00	brak

21.2 Zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych

Bank	Nr umowy	Rodzaj kredytu	Data przyznania	Data spłaty	Kwota przyznana	Waluta	Aktualne zadłużenie	Zabezpieczenia
Pekao S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	Umowa o kredyt obrotowy	28.12.2023	28.12.2025	20 000 000,00	EUR	1 534 066,18	1) Hipoteka umowna do kwoty 30 000 000,00 EUR 2) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 3) Gwarancja BGK 4) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych wraz z dyspozycją blokady warunkowej 5) Umowa wsparcia (Commitment Letter) 6) Umowa zastawów na rachunkach bankowych 7) Weksel wraz z Deklaracją wekslową (Gwarancja BGK) 8) Weksel wraz z Deklaracją wekslową (Kredyt)



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

22. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

7R S.A. - zestawienie poręczeń/ gwarancji udzielonych podmiotom powiązanym						
nazwa podmiotu	rodzaj zobowiązania	data udzielenia poręczenia/ gwarancji	data wygaśnięcia poręczenia/ gwarancji	kwota poręczenia/ gwarancji	beneficjent	ubezpieczone Y/N
7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	19.02.2021	19.02.2024	200 000,00 €	M7 CEEF Lux Polish Propco 2 S.A.R.L	
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	poręczenie za płatności dot. ewentualnych kar umownych	07.05.2021	20.06.2024	550 000,00 €	Industrial Park Development 7 Sp. z o.o.	
7R Kielce Chęciny II Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	30.01.2023	14.12.2027	128 668,60 €	Bank Gospodarstwa Krajowego	
7R Development Management Sp. z o.o.	poręczenie do umowy partycypacji	20.08.2020	20.08.2030	1 200 000,00 €	Patron Rimac S.A.R.L	
7R Solution Sp. z o.o.	poręczenie limitu gwarancyjnego	28.11.2019	12.01.2026	3 500 000,00 zł	Alior Bank S.A.	
7R Projekt 83 SP. z o.o.	poręczenie do zakupu gruntu	29.06.2022	20.04.2025	2 000 000,00 zł	Valleton Sp. z o.o.	
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.09.2021	10.09.2026	2 619 884,00 €	Highgate Sp. z o.o.	y
7R Logistic Małopole Co.4 Sp. z o.o. Sp. K.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.03.2021	09.03.2026	4 050 000,00 €	Interpierre Europe Centrale	
7R Logistic Czechowice Dziedzice Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	07.03.2024	4 757 871,75 €	CBRE Logistic Venture Investment S.A.R.L.	y
7R Logistic Czechowice Dziedzice Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	07.03.2025	19 031 487,00 €	CBRE Logistic Venture Investment S.A.R.L.	y
7R Development Management Sp. z o.o.	poręczenie za wykonanie kontraktu	16.09.2020	31.12.2024	5 000 000,00 €	7R Projekt 34 Sp. z o.o.	
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	09.12.2021	09.12.2024	5 424 030,00 €	Savatiano Sp. z o.o.	y
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	09.12.2021	09.12.2027	5 424 030,00 €	Savatiano Sp. z o.o.	y
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	1 773 994,77 €	VRE 7R CD345	y
Kallisto 17 Sp. z o.o.	poręczenie obligacji- seria J	21.10.2022	27.06.2026	7 092 000,00 €	CVI Trust Sp. z o.o.	
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2027	7 569 518,50 €	Go Europe Core Plus Ice S.A.R.L.	y
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2024	7 569 518,50 €	Go Europe Core Plus Ice S.A.R.L.	
Dafne 20 Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	22.09.2021	31.12.2025	8 000 000,00 zł	Bank Gospodarstwa Krajowego	
Dafne 20 Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	22.09.2021	31.12.2040	8 215 466,00 €	Bank Gospodarstwa Krajowego	
Kallisto 17 Sp. z o.o.	poręczenie obligacji- seria I	29.06.2022	27.06.2026	9 408 000,00 €	CVI Trust Sp. z o.o.	
7R Logistic Czechowice Dziedzice C Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.07.2020	09.07.2025	9 610 445,50 €	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.	
7R FIZAN	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów (Dafne 6)	06.06.2019	06.06.2025	13 112 061,00 €	Selp Netherlands (Holding) B.V.	y
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	poręczenie kontaktu GW	10.03.2023	10.03.2025	27 944 620,00 €	Pekabex BET S.A.	
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	poręczenie pożyczki	10.03.2023	10.03.2025	8 000 000,00 €	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna	
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	poręczenie pożyczki	10.03.2023	10.03.2025	7 459 496,00 €	Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna	
7R FINCO Sp. z o.o.	poręczenie obligacji - seria A	31.04.2021	31.12.2025	23 533 500,00 zł	CVI Trust Sp. z o.o.	



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	09.12.2021	09.12.2026	27 120 150,00 €	Savatiano Sp. z o.o.	y
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2026	30 278 074,00 €	Go Europe Core Plus Ice S.A.R.L.	y
Dafne 30 Sp. Z o.o.	poręczenie obligacji- seria A	09.07.2021	31.07.2026	40 000 000,00 zł	CVI Trust SP. z o.o.	
7R Kielce Chęciny II Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	03.03.2020	31.12.2038	121 785 000,00 zł	Bank Gospodarstwa Krajowego	
7R Czech SRO	poręczenie za zapłatę za grunt	01.01.2022	31.12.2025	12 665 500,00 CZK	Bovamet s.r.o.	
7R Czech SRO	poręczenie do umowy sprzedaży udziałów	01.01.2022	31.12.2025	77 939 500,00 CZK	Bomavet s.r.o., Sibiling Funds a.s.	
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	odszkodowanie	26.09.2023	01.10.2026	80 000,00 €	P3 Łódź II Sp. z o.o.	

7R S.A. - zestawienie poręczeń/ gwarancji udzielonych pozostałym podmiotom

nazwa podmiotu	rodzaj zobowiązania	data udzielenia poręczenia/ gwarancji	data wygaśnięcia poręczenia/ gwarancji	kwota poręczenia/ gwarancji	beneficjent	ubezpieczone Y/N
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów	29.03.2021	29.09.2025	5 000,00 zł	Ipopema Benefit 7 FIZAN	
MILA 9 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów	29.03.2021	29.09.2025	5 000,00 zł	Ipopema Benefit 7 FIZAN	
7R Projekt 31 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	05.05.2022	05.05.2025	10 000,00 zł	CTP Invest spol s.r.o.	
HE 7R Pomorskie 1 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	11 000,00 €	KSTW Portfolio S.A.R.L.	
HE 7R Kraków Kokotów 2 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	17 800,00 €	KSTW Portfolio S.A.R.L.	
HE 7R Kokotów 5 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	29 800,00 €	KSTW Portfolio S.A.R.L.	
HE 7R Kokotów 6 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	30 600,00 €	KSTW Portfolio S.A.R.L.	
HE 7R Kokotów 4 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	33 000,00 €	KSTW Portfolio S.A.R.L.	
HE 7R Kokotów 7 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	33 000,00 €	KSTW Portfolio S.A.R.L.	
7R Projekt 32 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	20.08.2020	20.08.2025	288 182,25 €	Patron Rimac S.A.R.L	
7R Projekt 32 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	20.08.2020	20.08.2025	1 152 729,00 €	Patron Rimac S.A.R.L	
HE 7R Gdańsk 1 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	27.06.2018	27.06.2024	1 371 301,63 €	PEC Dutch Holdings B.V.	y
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	gwarancja za najemcę	09.02.2021	05.06.2026	1 563 470,00 €	Highgate Sp. z o.o.	
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	1 773 994,77 €	VRE 7R CD345	y
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	7 095 979,07 €	VRE 7R CD345	y
7R Projekt 7 sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów	24.09.2019	24.09.2024	2 011 157,40 €	Selp Netherlands (Holdings) B.V. (currently Selp European Holdings S.a r.l.)	
7R Czechowice Dziedzice D Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	23.12.2027	2 182 617,50 €	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.	y
HE 7R Gdańsk 2 SP. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	30.01.2018	30.01.2024	2 402 611,38 €	PEC Dutch Holdings B.V.	y
7R Logistic Czechowice Dziedzice C Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.07.2020	09.07.2026	2 420 982,50 €	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.	y
Tomasz Lubowiecki	poręczenie za wykonanie kontraktu	21.05.2019	31.12.2029	2 600 000,00 zł	Tomasz Antoni Budziński	
Fintrust Tarnowo Sp. z o.o.	gwarancja pokrycia kosztów	13.12.2022	31.01.2024	2 656 155,60 €	Santander Bank Polska S.A.	y



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Fintrust Tarnowo Sp. z o.o.	gwarancja DSCR	13.09.2023	31.01.2024	1 500 000,00 €	Santander Bank Polska S.A.	
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.02.2021	09.02.2026	8 435 091,00 €	Highgate Sp. z o.o.	y
7R Czechowice Dziedzice D Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	23.12.2026	8 730 470,00 €	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.	y
7R Logistic Czechowice Dziedzice C Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.07.2020	09.07.2025	9 683 930,00 €	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.	Y
7R Projekt 7 sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów	24.09.2019	24.09.2024	10 055 787,00 €	Selp Netherlands (Holdings) B.V. (currently Selp European Holdings S.a r.l.)	
Mila 9 Sp. z o.o.	odszkodowanie za zaległe prace	26.09.2023	28.02.2025	900 000,00 €	P3 WARSAW IV Sp z o.o.	
Peak Capital Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów	31.01.2020	31.01.2025	17 016 000,00 €	Selp (Alpha Germany) S.A.R.L.	
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy DMA	01.04.2021	31.12.2025	31 993 477,00 €	Ipopema Benefit 7 FIZAN	
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	29.03.2021	29.09.2025	55 000 000,00 zł	Ipopema Benefit 7 FIZAN	
Peak Capital Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów (7R Projekt 5 Sp. z o.o.)	31.01.2020	31.01.2025	6 845 820,00 €	Selp (Alpha Germany) S.A.R.L.	y
MILA 8 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.08.2021	10.08.2027	42 500 000,00 €	Aglianico Sp. z o.o.	y
7R Projekt 31 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	05.05.2022	05.05.2025	16 000,00 €	CTP Invest spol s.r.o.	
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	14.02.2020	until the guarantor will cease to be an entity related to Bosentino Sp. z o.o. or BALLESTER Sp. z o.o. will cease to be a perpetual usufructuary of the property	5 350 000,00 zł	Ballester Sp. z o.o.	
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja związana z zakupem gruntu	14.02.2020	13.03.2031	21 830 760,00 zł	Ballester Sp. z o.o.	

**Zestawienie gwarancji**

Wierzyciel	Nr umowy	Rodzaj wierzytelności	Data przyznania	Data spłaty	Kwota przyznana	Waluta	zabezpieczenia
Alior Bank S.A.	U0003644132416	Limit na gwarancję	20.04.2023	31.03.2024	11 200 000,00	EUR	1) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych prowadzonych w Banku oraz innych rachunków bankowych istniejących, lub jakie zostaną otwarte w Banku. 2) Kaucja środków pieniężnych w wysokości 30% kwoty Gwarancji lub 20% kwoty Gwarancji - po spełnieniu warunków zmniejszenia kaucji, zgodnie z zapisami w par. 1, ust. 3 pkt 12, lit B., ust. 2 3) Weksel własny in blanco w raz z deklaracją w ekslową.

23. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach.

Nie dotyczy

24. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody ze sprzedaży w okresie 01.01.2023 do 31.12.2023 roku pochodzą wyłącznie ze sprzedaży krajowej.

	2023	2022
Sprzedaż towarów	- zł	31 975 654,88 zł
Sprzedaż usług w tym:	170 333 116,12 zł	255 935 900,28 zł
Przychody z usług projektowania	1 621 500,00 zł	6 213 468,86 zł
Przychody z usług administracyjno - finansowo - księgowych	9 371 088,15 zł	8 466 462,39 zł
Przychody z najmu powierzchni biurowo magazynowej	1 809 992,64 zł	3 595 771,27 zł
Przychody z usług zarządzania nieruchomościami	10 794 291,78 zł	7 486 792,26 zł
Przychody z usług pośrednictwa	- zł	2 408 648,03 zł
Przychody z umów o zarządzanie inwestycją	33 920 418,47 zł	85 536 142,66 zł
Przychody z umów o generalną realizację inwestycji	103 869 864,92 zł	179 026 144,48 zł
Przychody z umów o generalną realizację inwestycji - rozliczenie kontraktów długoterminowych	8 945 960,16 zł	- 36 797 529,67 zł

25. Pozostałe przychody operacyjne.

Pozostałe przychody operacyjne:	13 662 902,73 zł
I. Zysk (Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	558 678,55 zł
II. Dotacje	- zł
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	- zł
IV. Inne przychody operacyjne w tym:	13 104 224,18 zł
Zaokrąglenia VAT	16,02 zł
Refaktury	9 309 098,17 zł
Odszkodowania	64 756,54 zł
Wynagrodzenie z tytułu poręczenia	2 288 329,61 zł
Inne	1 442 023,84 zł

**26. Pozostałe koszty operacyjne.**

Pozostałe koszty operacyjne:	17 072 162,42 zł
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	- zł
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	54 024,47 zł
III. Inne koszty operacyjne w tym:	17 018 137,95 zł
Zaokrąglenia VAT	557 424,93 zł
Koszty odszkodowania	957 370,26 zł
Darowizna	85 500,00 zł
Refaktury	9 347 626,93 zł
Kary umowne	2 052 332,29 zł
Koszty niezrealizowanych projektów	343 717,00 zł
Inne	3 674 166,54 zł

27. Przychody finansowe.

Koszty finansowe:	89 343 759,62 zł
I. Odsetki, w tym:	43 938 629,64 zł
- dla jednostek powiązanych	35 570 703,34 zł
II. Strata ze zbycia aktywów finansowych w tym:	- zł
- od jednostek powiązanych	- zł
III. Aktualizacja wartości inwestycji	39 832 939,56 zł
IV. Inne	5 572 190,42 zł
Prowizje kredytowe	106 196,17 zł
Prowizje od pożyczek	1 150 766,52 zł
Koszty poręczenia	3 769,86 zł
Inne koszty finansowe	4 311 457,87 zł

28. Przychody z odsetek.

Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym		Przychody z odsetek w roku porównawczym	
	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane
Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki	43 465 664,41	11 597 002,92	27 155 559,75	15 661 598,30
- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	801 567,53	0,00	543 848,54	0,00
Należności	138 804,23	138 804,23	0,00	0,00
- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
- w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma	43 604 468,64	11 735 807,15	27 155 559,75	15 661 598,30

Spółka odsetki od udzielonych pożyczek rozpoznaje memoriałowo w okresach miesięcznych natomiast umowy regulują płatność odsetek na koniec umowy wraz z kapitałem pożyczki.

**29. Koszty finansowe.**

Koszty finansowe:	89 343 759,62 zł
I. Odsetki, w tym:	43 938 629,64 zł
- dla jednostek powiązanych	35 570 703,34 zł
II. Strata ze zbycia aktywów finansowych w tym:	- zł
- od jednostek powiązanych	- zł
III. Aktualizacja wartości inwestycji	39 832 939,56 zł
IV. Inne	5 572 190,42 zł
Prowizje kredytowe	106 196,17 zł
Prowizje od pożyczek	1 150 766,52 zł
Koszty poręczenia	3 769,86 zł
Inne koszty finansowe	4 311 457,87 zł

30. Koszty z tytułu odsetek.

Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym		Koszty z odsetek w roku porównawczym	
	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	7 664 423,86	20 187 989,02	13 348 976,24	24 815 090,53
<i>kredyty i pożyczki</i>	5 820 432,86	19 743 778,29	9 311 845,03	16 904 353,98
<i>dłużne papiery wartościowe</i>	1 268 157,45	0,00	2 531 928,63	6 994 772,64
<i>zobowiązania finansowe inne</i>	201 068,71	201 068,71	170 498,27	170 498,27
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	264 454,51	132 831,69	600 116,31	10 877,64
<i>inne zobowiązania krótkoterminowe</i>	110 310,33	110 310,33	734 588,00	734 588,00
Długoterminowe zobowiązania finansowe	36 274 205,78	0,00	18 894 820,80	0,00
<i>kredyty i pożyczki</i>	35 982 176,44	0,00	18 430 892,67	0,00
<i>dłużne papiery wartościowe</i>	292 029,34	0,00	463 928,13	0,00
<i>zobowiązania finansowe inne</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma	43 938 629,64	20 187 989,02	32 243 797,04	24 815 090,53

Spółka odsetki od zobowiązań finansowych rozpoznaje memoriałowo w okresach miesięcznych natomiast umowy regulują płatność odsetek co do zasady na koniec umowy wraz z kapitałem zobowiązania.

31. Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych.

Nie dotyczy

32. Odpisy aktualizujące wartość zapasów.

Nie dotyczy

33. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie dotyczy



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

34. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie.

Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie w 2023 roku wynosił 1 754 933,12 zł

35. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następnym rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

	WNiP w budowie	Inwestycja w obce środki trwałe	Inne ŚT	Razem Środki Trwałe w budowie	Zaliczki Środki Trwałe w budowie
Wartość na 01.01.2023	135 432,99	388 950,71	224 298,26	748 681,96	31 300,01
Zwiększenia	309 361,19	692 923,10	467 569,06	1 469 853,35	-
Nabyć	309 361,19	692 923,10	436 269,05	1 438 553,34	-
Transfer z zaliczek środków trwałych w budowie	-	-	31 300,01	31 300,01	-
Zmniejszenia	444 794,18	1 081 873,81	691 867,32	2 218 535,31	31 300,01
Transfer do Środków Trwałych	-	1 062 602,03	692 331,09	1 754 933,12	-
Transfer do środków trwałych w budowie	-	-	-	-	31 300,01
Transfer do WNiP	293 152,18	-	-	293 152,18	-
Transfer do kosztów	151 642,00	19 271,78	463,77	170 450,01	-
Wartość na 31.12.2023	-	-	-	-	-
Wartość planowanych nakładów na 2024					1 000 000,00

36. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

Nie dotyczy

37. Dla pozycji bilansu i rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursu przyjęte do ich wyceny.

Dla wyceny pozycji bilansu, wyrażonych w walutach obcych przyjęto kurs średni NBP obowiązujący na dzień 29 grudnia 2023r (Tabela 251/A/NBP/2023) dla waluty EUR równy 4,3480 zł.

38. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT.

Saldo rachunku VAT na dzień 31.12.2023 wynosi 3 141 316,79 zł

39. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

Waluta	Kasa	Bank	Suma PLN
PLN	- zł	15 297 992,61 zł	15 297 992,61 zł
EUR	- €	4 243 983,28 €	18 452 839,29 zł
		Razem	33 750 831,90 zł



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

40. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy

41. Istotne transakcje (wraz z kwotami) zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Nie dotyczy

42. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnienie w okresie 01.01-31.12.2023 wynosiło 107,82 etatów. Wg stanu na dzień 31.12.2023r. zatrudnienie w Spółce wynosiło 102 osób zatrudnionych na umowę o pracę (w tym Wiceprezesa Zarządu oraz członka Zarządu) oraz 6 osoby zatrudnione na podstawie umowy powołania. Łączne zatrudnienie wynosiło 108 osób.

Dział	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Zarząd	8	4
Administracja	6	7
Biuro Zarządu	2	2
Board Office	0	3
Dział Architecture	13	14
Dział Capital Market	2	3
Dział Controlling	2	2
Dział Development	3	4
Dział Finansowy	9	10
Dział HR	3	3
Dział IT	1	1
Dział Księgowy	17	21
Dział PR i Marketing	3	6
Dział Prawny	4	3
Dział Pre Development	6	3
Dział Project Management	14	20
Dział Property	11	13
Dział Leasing	1	0
Land Acquisition	3	4
Suma	108	123

43. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy:.

Za okres 01.01-31.12.2023 wypłacono wynagrodzenie osobom wchodzącym w skład organów zarządzających w kwocie brutto 8 097 220,59 zł.

Za okres 01.01.-31.12.2023 nie wypłacano wynagrodzenia osobom wchodzącym w skład organu nadzorującego.

44. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Nie dotyczy.



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

45. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Lp.	Rodzaj usług	01.01-31.12.2023r.	01.01-31.12.2022r.
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	€ 110 000,00	€ 110 000,00
2	Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
3	Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
4	Pozostałe usługi	0,00	188 200,00 zł

46. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

Nie dotyczy

47. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

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

W dniu 24 stycznia 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. objął 8.702.501 akcji imiennych serii F o numerach od F28922397 do F37624897 o wartości nominalnej 1 PLN za każdą akcję w zamian za cenę emisyjną 2,459063 EUR za każdą akcję na podstawie oświadczenia z dnia 20 grudnia 2024 roku (sprostowanego oświadczeniem z dnia 23 stycznia 2024 roku) o wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii F o numerach od F28922397 do F37624897 przyznanych mu na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki 7R SA z dnia 5 lipca 2023 roku nr 05/07/2023.

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

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

W dniu 31 stycznia 2024 roku 7R Holding Limited powołał Ryszarda Gretkowskiego do Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 01 lutego 2024 r.

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

W dniu 22 lutego 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. objął 5.693.228 (pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem) akcji zwykłych imiennych serii F o numerach F37624898 – F43318125, o wartości nominalnej 1 PLN za jedną akcję w zamian za cenę emisyjną 2,459063 EUR za każdą akcję na podstawie oświadczenia z dnia 9 lutego 2024 roku o wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych przyznanych mu na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki 7R SA z dnia 5 lipca 2023 roku nr 05/07/2023.

W dniu 13 marca 2024 spółka zwiększyła swój udział w kapitale podstawowym spółki Yobi Holding S.C.Sp. z 10 % na 27,1 % poprzez objęcie nowych akcji w liczbie 12 244 681,00 za kwotę 12 244 681,00 eur.

W dniu 9 kwietnia 2024 roku NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. złożył oświadczenie o wykonaniu praw z warrantów subskrypcyjnych serii F przyznanych mu na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

7rsa.pl

Future.Log.On.

7R SA z siedzibą ul. Ludwinowska 7, Kraków 30-331, NIP: 677 232 08 31 wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379632, kapitał zakładowy opłacony w całości: 23 887 354 złotych.



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Akcjonariuszy Spółki 7R SA z dnia 5 lipca 2023 roku nr 05/07/2023 oraz z warrantów subskrypcyjnych serii G przyznanych mu na podstawie uchwały nr 27/08/2023 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 sierpnia 2023 r. 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. Oświadczenie to zostało przyjęte przez Spółkę w dniu 10 kwietnia 2024 roku, w wyniku czego, w dniu wpisu do Rejestru Akcjonariuszy NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. obejmie 5.024.869 (słownie: pięć milionów dwadzieścia cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt dziewięć) akcji zwykłych imiennych serii F o wartości nominalnej 1 PLN (słownie: jeden złoty) każda akcja o kolejnych numerach F43318126 – F48342994 oraz 5.135.131 (słownie: pięć milionów sto trzydzieści pięć tysięcy sto trzydzieści jeden) akcji zwykłych imiennych serii G o wartości nominalnej 1 PLN (słownie: jeden złoty) każda akcja o kolejnych numerach G00001 – G5135131 w zamian za cenę emisyjną 2,459063 EUR (słownie: dwa euro 45 eurocentów i 9063/10000 eurocenta) za każdą akcję.

48. W roku obrotowym nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu ustalania wyniku finansowego, które wywierają istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

W 2024 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie zasad rachunkowości dotyczących wyceny świadczonych niezakończonych usług o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy. Spółka zrezygnowała ze stosowania metody rozliczania umowy zawierające wynagrodzenie typu Promote, na zasadach określonych w Polityce, które były stosowane w latach 2020-2022.

Nowa polityka w przypadku umów zawierające wynagrodzenie typu Promote przewiduje ujmowanie przychodu w momencie jego zafakturowania czyli po sprzedaży finalnej sprzedaży inwestycji do zewnętrznego inwestora.

Zgodnie z przepisami Spółka dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównywalnych za rok 2022.

49. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

BILANS			
	31.12.2022 (dane zatwierdzone)	Korekta	31.12.2022 (dane przekształcone)
AKTYWA:	1 429 815 437,80 zł	-	1 404 359 623,59 zł
A. Aktywa trwałe	1 057 511 587,62 zł	30 160,00 zł	1 057 541 747,62 zł
A.V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 186 024,11 zł	30 160,00 zł	23 216 184,11 zł
A.V.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 904 046,00 zł	30 160,00 zł	22 934 206,00 zł
B. Aktywa Obrótowe	372 241 665,28 zł	-	346 755 691,07 zł
B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	145 000 318,19 zł	-	119 514 551,98 zł
PASYWA:	1 429 815 437,80 zł	-	1 404 359 623,59 zł
A. Kapitał (fundusz) własny	505 797 294,94 zł	-	485 432 437,73 zł
A.VI Zysk (strata) netto	209 522 373,03 zł	-	189 157 515,82 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	924 018 142,86 zł	-	918 927 185,86 zł
B.I. Rezerwy na zobowiązania	96 651 672,00 zł	-	91 560 923,00 zł
B.I.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	96 651 672,00 zł	-	91 560 923,00 zł

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
	31.12.2022 (dane zatwierdzone)	Korekta	31.12.2022 (dane przekształcone)
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	374 385 780,43 zł	-	348 900 014,22 zł
A.-. od jednostek powiązanych	86 994 748,07 zł	-	86 994 748,07 zł
A.I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	255 935 900,28 zł	-	230 450 134,07 zł
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	22 384 207,15 zł	-	47 869 973,36 zł
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 236 016,00 zł	-	48 721 782,21 zł
H. Zysk (strata) brutto	261 130 639,03 zł	-	235 644 872,82 zł
J. Podatek dochodowy	51 608 266,00 zł	-	46 487 357,00 zł
L. Zysk (strata) netto	209 522 373,03 zł	-	189 157 515,82 zł



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH				
	31.12.2022 (dane zatwierdzone)		Korekta	31.12.2022 (dane przekształcone)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
A.I. Zysk (strata) netto	209 522 373,03 zł	-	20 364 857,21 zł	189 157 515,82 zł
A.II. Korekty razem	232 156 397,36 zł	-	20 364 857,21 zł	211 791 540,15 zł
A.II.5. Zmiana stanu rezerw	54 743 776,00 zł	-	5 090 749,00 zł	49 653 027,00 zł
A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	40 920 639,74 zł	-	25 455 606,21 zł	15 465 033,53 zł
A.III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 634 024,33 zł	-	- zł	22 634 024,33 zł

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w nocy 48 w 2023 roku Spółka wycofała zastosowaną wcześniej metodologię rozliczania kontraktów długoterminowych dla umów zawierających wynagrodzenie typu Promote.

Zgodnie z przepisami Spółka dokonała retrospektywnego przekształcenia danych porównywalnych za rok 2022. Powyżej w tabeli przedstawiono wpływ zmiany polityki rachunkowości na dane porównywalne.

50. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Transakcje	Kwota	Transakcje	Kwota
Zobowiązanie z tyt. Emisji obligacji	26 371 750,96	Sprzedaż z usług	76 541 353,04
Etap 1 - 7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	16 570 445,27	7R Solution Sp. z o.o.	203 870,00
Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	587 167,30	7R Logistic Modlnica CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	14 850,00
7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	7 113 236,06	Co. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 550,00
7R Logistic Gdańsk CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	2 100 902,33	Etap 1 - 7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	16 770,00
Zobowiązanie z tyt. Pożyczki	424 574 738,41	Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	14 850,00
7R Logistic Modlnica CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	4 713 001,00	7R Logistic Małopole CO. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	14 850,00
7R Logistic Małopole CO. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	4 653 435,72	7R Logistic Brzesko Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	26 941,58
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 313 746,94	7R Logistic Kraków Kokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	20 190,00
7R Logistic Kraków Kokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	34 837 912,35	7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	14 850,00
7R Logistic Modlnica CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	3 590 948,09	7R Logistic Modlnica CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	16 770,00
7R Logistic Małopole CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	1 540 946,92	7R Logistic Małopole CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	16 770,00
Kallisto 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	877 798,61	7R Logistic Silesia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	13 650,00
Kallisto 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 512 852,58	Kallisto 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 750,00
Kallisto 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	241 030,28	7R Logistic Gdańsk CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	14 850,00
Kallisto 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	25 000 760,08	7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 950,00
Kallisto 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	727 006,77	Kallisto 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 750,00
7R Projekt 23 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	4 422 939,05	Kallisto 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	21 990,00
7R Gorzyce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 028 596,65	Lavinia IX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 750,00
7R Projekt 27 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	27 731 944,65	Lavinia IX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	13 650,00
7R Projekt 28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	27 590 801,41	7R Siemianowice Śląskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
Dafne 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 293 116,85	Kallisto 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17 670,00
Dafne 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 070 030,17	Kallisto 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	25 890,00
Dafne 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	24 613 245,41	7R Słupsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	26 941,58
Dafne 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	27 163 995,79	7R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	27 750,00
Dafne 30 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	10 773 896,41	Kallisto 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	33 090,00
7R Szczecin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	93 875,62	Kallisto 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	13 650,00
7R Park Sosnowiec Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	247 147,58	Dafne 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 410,00
7R International B.V	102 555 873,71	Dafne 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	13 650,00
7R Portfolio B.V.	56 967 991,56	Dafne 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	13 650,00
Dafne 10 Sp. z o.o.	11 844,21	7R Kielce Chęciny II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	460 358,32
Inwestycje w obligacje	308 243,02	7R Projekt 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 789 675,21
7R Logistic Gdańsk CO Sp. z o.o. Spółka Komandytowo-Akcyjna	308 243,02	7R Projekt 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 182 312,57
Pożyczki udzielone	643 642 378,31	7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	43 556 642,62
7R Czech S.R.O.	7 921 739,46	7R Projekt 12 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	72 681 055,80	7R Projekt 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	140 849,14
7R Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	126 695,07	7R Projekt 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	26 085,00
7R Finco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	9 445 086,96	7R Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	28 530,00
7R Holdings Limited	9 750 516,01	7R Projekt 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	19 710,00
7R International B.V	17 454 346,24	7R Projekt 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	131 106,13
7R Kielce Chęciny II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	38 979 323,94	7R Projekt 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 855,00
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 355 737,89	7R Projekt 23 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 800 248,84
7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	143 701,29	7R Gorzyce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00

7rsa.pl

Future.Log.On.

7R SA z siedzibą ul. Ludwiniowska 7, Kraków 30-331, NIP: 677 232 08 31 wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379632, kapitał zakładowy: opłacony w całości: 23 887 354 złotych.



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

7R Logistic Silesia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	209 800,16	7R Projekt 25 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 330,00
7R Park Lavicky s.r.o.	5 719 634,13	7R Projekt 27 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	21 750,00
7R Park Prague Luzec s.r.o.	2 114 026,06	7R Projekt 28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	21 750,00
7R Park Sosnowiec Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 527 384,45	Dafne 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	26 550,00
7R Projekt 12 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	392 602,02	Dafne 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	19 110,00
7R Projekt 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	36 191 497,78	Dafne 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	19 110,00
7R Projekt 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	36 149 301,89	Dafne 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	20 550,00
7R Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 310 604,04	Dafne 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	24 450,00
7R Projekt 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	192 133,72	7R Finco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	20 310,00
7R Projekt 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gdańsk-Barniewice Spółka Komandytowo-Akcyjna	30 287,02	7R Projekt 35 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 770,00
7R Projekt 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	43 282 222,94	7R Projekt 38 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	97 978,03
7R Projekt 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	251 739,66	City Flex 7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	779 668,73
7R Projekt 25 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	171 422,63	Dafne 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	189 269,78
7R Projekt 35 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	10 559 716,36	Dafne 25 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	21 090,00
7R Projekt 38 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 869 691,95	7R Projekt 39 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 947 116,31
7R Projekt 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	459 819,09	7R Projekt 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	24 310,00
7R Projekt 47 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	339 789,63	7R Projekt 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 855,00
7R Projekt 48 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17 027 386,25	7R Projekt 47 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 50 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 436 547,61	7R Projekt 50 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	27 241,58
7R Projekt 51 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	175 068,95	7R Projekt 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gdańsk-Barniewice Spółka Komandytowo-Akcyjna	16 410,00
7R Projekt 52 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 106 678,17	7R Projekt 51 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	18 195,00
7R Projekt 53 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	726 772,67	7R Projekt 52 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	26 376,44
7R Projekt 54 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 729 485,67	7R Projekt 53 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17 610,00
7R Projekt 55 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 697 956,43	7R Projekt 54 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 58 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	530 672,96	7R Projekt 55 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	24 590,00
7R Projekt 60 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 922 558,34	7R Projekt 58 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 63 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	79 745,73	7R Projekt 60 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	104 716,07
7R Projekt 65 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	420 206,16	7R Projekt 63 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 66 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 339 064,15	7R Projekt 65 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	110 264,52	7R Projekt 71 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	61 704,18
7R Projekt 70 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	90 282,06	7R Projekt 72 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	19 190,00
7R Projekt 71 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 063 761,66	Dafne 30 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 620,00
7R Projekt 72 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	304 789,92	7R Projekt 66 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	27 376,58
7R Projekt 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 270 338,74	7R Projekt 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 74 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	66 315,09	7R Projekt 70 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 75 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 124 649,16	7R Projekt 74 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 76 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	343 151,61	7R Projekt 75 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	21 490,00
7R Projekt 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	448 181,25	7R Projekt 76 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17 610,00
7R Projekt 78 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	10 745 313,42	7R Projekt 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 79 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	543 435,85	7R Projekt 78 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	36 598,03
7R Projekt 80 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	764 733,06	7R Projekt 79 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 415,00
7R Projekt 81 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	817 808,03	7R Projekt 80 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	24 210,00
7R Projekt 82 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	480 956,35	7R Projekt 81 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17 610,00
7R Projekt 83 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 204 447,07	7R Projekt 82 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 84 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	61 697 226,53	Milnovil Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	19 890,00
7R Projekt 85 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	297 524,95	7R Projekt 83 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 86 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	200 347,95	7R Projekt 84 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	40 873,03
7R Projekt 87 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	46 946,28	7R Projekt 85 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 88 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	45 297,51	7R Projekt 86 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 290,00
7R Projekt 89 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 284 700,91	7R Projekt 87 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	20 757 880,89	7R Projekt 88 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 90 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	30 953 912,65	7R Projekt 89 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	171 285,00
7R Projekt 91 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	334 642,99	7R Projekt 90 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	246 495,00
7R Projekt 92 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	414 478,91	7R Projekt 91 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	18 360,00
7R Projekt 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	123 058,16	7R Projekt 92 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	19 195,00
7R Projekt 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	68 466,87	7R Projekt 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	684 702,05	7R Projekt 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Projekt 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	95 639,55	7R Projekt 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	19 530,00
7R Projekt 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	775 362,41	7R Projekt 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
7R Siemianowice Śląskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	70 565,58	7R Projekt 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 605,00
7R Słupsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	4 916 286,35	7R Projekt 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	42 648,03
7R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 559 461,49	MSC LAND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 381,37
City Flex 7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	5 020 416,86	NRE Gliwice Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	20 390,00
Co. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	213 316,80	7R 2 Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 810,00
Dafne 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	46 196,28	7R Projekt 48 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	51 408,26
Dafne 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	13 783 526,67	7R Szczecin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
Dafne 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 694 324,34	7R Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	14 850,00
Dafne 25 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	94 658,60	7R Park Sosnowiec Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 570,00
Dafne 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	510 356,54	MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 728 315,63
Dafne 30 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	58 999 026,79	7R Czech S.R.O.	57 600,00
Dafne 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	167 228,05	Przychody odsetkowe	43 101 533,29



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Kallisto 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 086 474,29	7R Logistic Modlnica CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	7 593,12
Kallisto 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	44 311 704,85	Co. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	12 655,18
Kallisto 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 813 107,85	Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	81 519,18
Kallisto 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 804 429,64	7R Logistic Brzesko Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	245 286,70
Lavinia IX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	127 362,03	7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	4 626,39
Lavinia IX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	118 409,80	7R Logistic Silesia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 421,32
Milnovil Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 268 558,95	Kallisto 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	81 675,18
MSC LAND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	56 330,87	7R Logistic Gdańsk CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	76 902,11
Zobowiązanie z tyt. Weksli	7 371 110,84	7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	8 733,62
Kallisto 22 Sp. z o.o.	7 371 110,84	Kallisto 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 254 451,16
Koszty działalności operacyjnej	1 045 099,13	Lavinia IX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	8 273,97
7R Solution Sp. z o.o.	404 341,28	Lavinia IX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	7 749,88
7R Słupsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 400,00	7R Siemianowice Śląskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5 630,17
7R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17,00	Kallisto 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 261,85
Kallisto 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	480,00	Kallisto 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	738 570,98
7R Projekt 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 800,00	7R Słupsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	324 661,97
7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	9 048,87	7R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 674 262,78
7R Projekt 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	400,00	Kallisto 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	345 117,71
7R Projekt 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	400,00	Dafne 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	73 962,05
7R Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	432 948,00	Dafne 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	10 120,68
7R Projekt 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 000,00	Dafne 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 196,28
7R Projekt 39 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 000,00	7R Kielce Chęćnicy II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 147 252,11
7R Projekt 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	877,42	7R Projekt 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 350 549,59
7R Projekt 60 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 400,00	7R Projekt 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 100 054,86
7R Projekt 71 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	22 400,00	7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	4 001 406,57
7R Projekt 78 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 400,00	7R Projekt 12 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	25 542,19
7R Projekt 84 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 400,00	7R Projekt 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 057 949,68
7R Projekt 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 400,00	7R Projekt 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 476 004,75
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	4 000,00	7R Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	938 601,98
7R International B.V	152 386,56	7R Projekt 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	12 869,46
Koszty odsetkowe	35 570 703,34	7R Projekt 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 877 707,49
7R Solution Sp. z o.o.	286 011,34	7R Projekt 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	20 001,44
7R Logistic Modlnica CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	327 884,94	7R Projekt 23 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	888 797,57
Etap 1 - 7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	554 933,91	7R Gorzyce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	13 428,36
Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	78 287,67	7R Projekt 25 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 422,63
7R Logistic Małopole CO. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	280 407,39	7R Projekt 27 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17 388,37
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	552 912,94	7R Projekt 28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	17 051,13
7R Logistic Kraków Kokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 233 304,52	Dafne 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	977 217,04
7R Logistic Gdańsk 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	292 548,47	Dafne 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 274,03
7R Logistic Modlnica CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	245 074,83	Dafne 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 515,39
7R Logistic Małopole CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	107 882,08	Dafne 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	176 373,48
Kallisto 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	622 972,60	7R Finco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	686 562,64
7R Logistic Gdańsk CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	145 012,11	7R Projekt 35 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	819 039,07
Kallisto 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	58 205,87	7R Projekt 38 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	525 343,89
Kallisto 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	833 836,90	City Flex 7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	392 116,36
Kallisto 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	11 030,28	Dafne 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	304 952,48
Kallisto 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 319 097,18	Dafne 25 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	11 814,38
7R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	39 767,21	7R Projekt 39 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	385 758,99
Kallisto 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	310 430,75	7R Projekt 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	29 326,64
7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	940 285,93	7R Projekt 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	36 596,10
7R Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	729 945,95	7R Projekt 47 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	25 875,59
7R Projekt 23 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	75 700,75	7R Projekt 50 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	90 755,24
7R Gorzyce Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	546 462,66	7R Projekt 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gdańsk-Barńewice Spółka Komandytowo-Akcyjna	287,02
7R Projekt 27 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 849 581,91	7R Projekt 51 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	13 863,48
7R Projekt 28 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 841 419,08	7R Projekt 52 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	157 947,87
Dafne 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 509 568,07	7R Projekt 53 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	57 990,74
Dafne 19 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 500 714,72	7R Projekt 54 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	133 795,09
Dafne 22 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 762 294,44	7R Projekt 55 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	90 494,82
Dafne 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 820 524,06	7R Projekt 58 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	42 145,10
7R Projekt 35 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	61 522,38	7R Projekt 60 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	55 360,06
City Flex 7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	13 380,51	7R Projekt 63 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5 882,93
7R Projekt 60 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	265 916,55	7R Projekt 65 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	27 869,33
Dafne 30 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 747 249,42	7R Projekt 71 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	142 923,28

7rsa.pl

Future.Log.On.

7R SA z siedzibą ul. Ludwinińska 7, Kraków 30-331, NIP: 677 232 08 31 wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379632, kapitał zakładowy opłacony w całości: 23 887 354 złotych.



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

7R Szczecin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 875,62	7R Projekt 72 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 159,48
7R International B.V	7 720 068,74	Dafne 30 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	4 857 340,84
7R Portfolio B.V.	2 882 591,56	7R Projekt 66 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	105 796,88
Pozostałe przychody operacyjne	6 988 655,22	7R Projekt 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	4 894,25
7R Solution Sp. z o.o.	15 217,76	7R Projekt 70 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 956,72
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R Projekt 74 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 194,30
7R Logistic Kraków Kokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	12 377,13	7R Projekt 75 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	110 920,51
7R Logistic Małopole CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	17 436,47	7R Projekt 76 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	28 338,51
Kallisto 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	26 054,79	7R Projekt 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	29 401,88
7R Logistic Gdańsk CO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna	2 500,00	7R Projekt 78 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	904 025,67
Kallisto 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	341 756,49	7R Projekt 79 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	32 231,52
Kallisto 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R Projekt 80 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	131 705,89
Kallisto 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	195 761,37	7R Projekt 81 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	68 320,23
7R Słupsk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R Projekt 82 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	35 036,20
7R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 010,00	Milnovil Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	142 054,14
Kallisto 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 600,00	7R Projekt 83 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	77 218,96
Dafne 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 700,00	7R Projekt 84 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 664 274,24
7R Kielce Chęciny II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	284 292,83	7R Projekt 85 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	21 140,60
7R Projekt 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 986,60	7R Projekt 86 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 421,30
7R Projekt 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	533 389,87	7R Projekt 87 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 874,42
7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	948 173,56	7R Projekt 88 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 249,60
7R Projekt 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 509,75	7R Projekt 89 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	94 407,61
7R Projekt 14 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	16 345,81	7R Projekt 90 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	167 060,37
7R Projekt 16 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	38 672,18	7R Projekt 91 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	9 595,08
7R Projekt 17 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 443,20	7R Projekt 92 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	12 431,00
7R Projekt 18 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	98 131,35	7R Projekt 93 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	8 010,25
7R Projekt 23 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	391 830,34	7R Projekt 94 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 418,96
7R Projekt 25 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	44 068,00	7R Projekt 95 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	12 654,14
Dafne 24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	163 654,38	7R Projekt 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	3 591,64
7R Finco Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	63 994,94	7R Projekt 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	8 314,50
7R Projekt 35 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	31 605,53	7R Projekt 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	268 465,24
7R Projekt 38 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	MSC LAND Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 330,87
City Flex 7R Development Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	8 962,35	7R Projekt 48 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	116 597,95
Dafne 20 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	89 322,24	7R Szczecin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	459,78
7R Projekt 39 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	306 536,11	7R Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	9 695,07
7R Projekt 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R Park Sosnowiec Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	117 000,03
7R Projekt 50 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	12 032,53	7R Holdings Limited	871 611,13
7R Projekt 52 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R Czech S.R.O.	294 316,20
7R Projekt 58 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R International B.V	2 549 080,08
7R Projekt 60 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	15 437,98	7R Park Lavicky s.r.o.	125 516,31
7R Projekt 71 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R Park Prague Luzec s.r.o.	51 639,44
Dafne 30 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	114 236,66	Pozostałe koszty operacyjne	840 240,01
7R Projekt 66 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	7R Solution Sp. z o.o.	589 940,01
7R Projekt 78 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 500,00	MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	250 300,00
7R Projekt 79 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	8 400,00	Przychody ze sprzedaży aktywów niefinansowych	47 500,00
Milnovil Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	74 369,84	7R Solution Sp. z o.o.	47 500,00
7R Projekt 83 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	6 620,00		
7R Projekt 84 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	137 761,30		
7R Projekt 89 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	1 350,00		
7R Projekt 90 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	24 586,00		
7R Projekt 91 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	18 044,68		
7R Projekt 92 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	7 500,00		
7R Projekt 96 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	8 750,00		
7R Projekt 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	2 568,28		
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	5 000,00		
7R Holdings Limited	2 735 964,19		
7R Czech S.R.O.	8 815,85		
7R International B.V	70 535,38		
7R Portfolio B.V.	4 755,14		
7R Park Lavicky s.r.o.	34 594,34		

51. Nie omówiono pozostałych zagadnień wymienionych w ust. 6-9 dodatkowych informacji i objaśnień, określonych w załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, bowiem nie wystąpiły one w roku obrotowym.

**52. Wpływ wojny na Ukrainie a kontynuacja działalności.**

W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła inwazję militarną w Ukrainie. Spółka nie prowadzi bezpośrednio ani pośrednio działalności na terytorium Ukrainy oraz nie zawierała żadnych transakcji ze spółkami rosyjskimi. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie odnotował niepokojących sygnałów dotyczących wpływu ww. sytuacji na funkcjonowanie Spółki. Zarząd uważa powyższą sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023r., Zarząd będzie cały czas uważnie monitorował potencjalny wpływ powyższych zdarzeń na działalność Spółki i podejmie wszelkie możliwe kroki w celu złagodzenia negatywnych skutków dla Spółki.

Dodatkowo Zarząd 7R SA na bieżąco monitoruje i analizuje wpływ czynników o charakterze finansowym, operacyjnym, gospodarczym, regulacyjnym i politycznym mających wpływ na prowadzenie działalności gospodarczej zarówno z perspektywy 7R SA, jak i poszczególnych spółek wchodzących w skład jej Grupy.

W ocenie Zarządu 7R SA, na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Spółki w okresie co najmniej 12. miesięcy od daty publikacji, tj. 30 kwietnia 2024 roku.

53. Zestawienie jednostek powiązanych.

7R SA jest Jednostką Dominującą sporządzającą Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe dla niżej wymienionych Spółek powiązanych:

Na dzień 31 grudnia 2023 roku jednostkami powiązanymi są:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności wg klasyfikacji REGON
7R Logistic Modlnica CO Sp. z o.o. SK	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
7R Logistic Małopole CO Sp. z o.o SK	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
7R Logistic Silesia Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4120Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
7R Logistic Kraków Kokotów Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Logistic Gdańsk CO sp. z o.o. SKA	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Kallisto 14 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
Kallisto 17 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Kallisto 32 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z-Kupno i sprzedaż nieruchomości ma własny rachunek
CO. sp.z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7010Z - Działalność Firm centralnych (Head Offices) i Holdingów, z wyłączeniem Holdingów finansowych
7R Logistic Małopole CO sp. z o.o SKA	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów
7R Logistic Modlnica CO. sp. z o.o SKA	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów
Lavinia IX Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
Lavinia IX sp. z o.o. SKA	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Etap 1 - 7 R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Logistic Gdańsk 3 Sp.z.o.o. SK	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
7R Słupsk sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z-Kupno i sprzedaż nieruchomości ma własny rachunek
7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
7R Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z-Kupno i sprzedaż nieruchomości ma własny rachunek
7R Development Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Kallisto 5 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów
Kallisto 4 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
Dafne 3 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
7R Kielce Chęciny II Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Dafne 9 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	Warszawa, al. Armii Ludowej 26	4110Z- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
7R Gorzyce Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dafne 10 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
7R Projekt 1 Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Plac Konesera 8	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 12 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 14 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 17 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 18 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

7R Projekt 20 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 23 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 27 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 28 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dafne 17 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
Dafne 18. Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dafne 19. Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dafne 22. Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
Dafne 24. Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
7R FINCO Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6499Z, Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
7R Projekt 35 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. SK	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dafne 20 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dafne 25 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 42 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 45 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Milnovil Investments Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
7R Projekt 17 Sp. z o.o. Gdańsk- Barniewice S.K.A.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
7R Projekt 46 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 51 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 52 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

7R Projekt 53 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 54 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 55 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Czech SRO	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-
7R Projekt 58 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 60 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 65 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Dafne 30 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z- Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 66 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 73 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 75 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 76 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 77 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 78 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 79 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 80 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

7R Projekt 83 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 88 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 91 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 92 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 93 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 95 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 96 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 97 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R 2 Developemt Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Prózna 9	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
MSC LAND Sp. z o.o.	Tarczyńska 111 96-320 Mszczonów	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
NRE Gliwice Sp. z o.o.	Rondo Ignecego Daszyńskiego 2B/26 00-843 Warszawa, Polska	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
7R Park Lavicky SRO	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-
7R Park Prague Luzec SRO	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-
VM Industry Park SRO	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-
Lavigas SRO	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-
7R Portfolio B.V.	Herikerbergweg 1101CM AMSTERDAM NETHERLANDS	-
7R International B.V.	Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam	-
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l.	16-18, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg	-



7R SA Informacja dodatkowa za 2023 rok.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku jednostką stowarzyszoną jest:

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności wg klasyfikacji REGON
YoBi Holding SCSp	19, rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg, RCS Luxembourg B241034	-

7R SA posiada 10% udziałów w kapitale własnym spółki, który wynosi 31 959 155,77 eur

NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l. jest jednostką sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna.

Paulina
Maria
Konieczna

Elektronicznie
podpisany przez Paulina
Maria Konieczna
Data: 2024.04.30
10:44:47 +02'00'

Tomasz Jan
Lubowiecki

Elektronicznie
podpisany przez
Tomasz Jan Lubowiecki
Data: 2024.04.30
11:29:03 +02'00'

TOMASZ
MIKA

Elektronicznie
podpisany przez
TOMASZ MIKA
Data: 2024.04.30
12:41:23 +02'00'

MICHAŁ
PIOTR
BIAŁAS

Elektronicznie
podpisany przez
MICHAŁ PIOTR BIAŁAS
Data: 2024.04.30
13:04:48 +02'00'

Signature Not Verified

Digitally signed by S?ren Rodian Olsen
Date: 2024.04.30 13:50:50 CEST

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej 7R S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej („Grupa”), w której jednostką dominującą jest 7R S.A. („Jednostka dominująca”), zawierającego skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Radę Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2023 r., poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z zasadami etyki zawodowej określonymi w przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów Międzynarodowym Kodeksie etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowe standardy niezależności) („Kodeks etyki”) opracowanym i zatwierdzonym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Sprawozdanie z działalności nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Maciej Krasoń.

Działający w imieniu Deloitte Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 73, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Maciej Krasoń
Data: 2024.04.30 16:45:52 CEST

Maciej Krasoń
nr w rejestrze 10149

Warszawa, 30 kwietnia 2024 r.



Skonsolidowany raport półroczny

7R Spółka Akcyjna

na I półroczu 2024





Spis treści

Wybrane dane finansowe	3
Wstęp	4
Wprowadzenie do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5
Skrócony Skonsolidowany Bilans	23
Skrócony Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat	25
Skrócone sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	27
Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	28
Informacja o wskaźniku zadłużenia do kapitału własnego	30



Wybrane dane finansowe

Rachunek zysków i strat	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR
Przychody netto ze sprzedaży	37 828 125	183 430 450	163 152 704	816 320 530
Zysk (strata) ze sprzedaży	-32 593 862	-19 488 258	-140 577 326	-86 728 594
Zysk (strata) brutto	-48 652 548	-20 589 415	-209 838 438	-91 629 076
Zysk (strata) netto	-37 766 117	-8 084 029	-162 885 261	-35 976 356
Bilans	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR
Aktywa trwałe, w tym:	1 524 198 597	1 010 431 993	6 573 868 550	4 496 725 497
rzeczowe aktywa trwałe	53 822 291	237 968 260	232 135 540	1 059 030 149
Aktywa obrotowe, w tym:	391 024 246	594 716 693	1 686 487 573	2 646 667 698
zapasy	943 401	7 513 008	4 068 888	33 435 138
należności krótkoterminowe	196 617 709	239 218 826	848 012 177	1 064 595 539
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	107 875 988	74 255 398	465 269 138	330 458 797
Kapitał własny	1 043 689 419	542 191 645	4 501 432 465	2 412 915 479
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	868 789 768	1 052 007 771	3 747 090 271	4 681 750 181
Zobowiązania długoterminowe	293 196 673	370 979 939	1 264 557 249	1 650 972 024
Zobowiązania krótkoterminowe	432 893 374	565 238 220	1 867 069 122	2 515 479 649

Średni kurs euro podany na dzień 28.06.2024 r. przez Narodowy Bank polski wg tabeli nr 125/A/NBP/2024- 4,3130

Średni kurs euro podany na dzień 30.06.2023 r. przez Narodowy Bank polski wg tabeli nr 125/A/NBP/2023- 4,4503



Wstęp

Zarząd grupy 7R przedstawia skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. w skład którego wchodzi:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego obejmujące informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- skrócony skonsolidowany bilans na dzień 30.06.2024 r.,
- skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024r.,
- skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024r.,
- skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2024r. do 30.06.2024r.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz jej wynik finansowy a sprawozdanie z działalności przedstawia prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć grupy kapitałowej oraz podstawowe ryzyka i zagrożenia związane z prowadzoną działalnością.



Wprowadzenie do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Informacje porządkowe

Nazwa, siedziba, podstawowy przedmiot działalności

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest Spółka 7R S.A. posiadająca siedzibę w Krakowie przy ulicy Ludwinowskiej 7. Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379632 (rejestracja 7R S.A. w Rejestrze Przedsiębiorców KRS nastąpiła w dniu 01.03.2011r.), NIP: 677-232-08-31, REGON 120812966. Spółka powstała z przekształcenia Spółki 7R Logistic Limpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w spółkę akcyjną.

Głównym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest między innymi:

PKD 68.20.Z – Wynajem i Zarządzanie Nieruchomościami Własnymi lub Dzierżawionymi,

PKD 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

PKD 64.9 - Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia.

Na dzień 30.06.2024r. Grupa 7R S.A. nie posiada jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wskazanie czasu trwania działalności Emitenta oraz jednostek powiązanych, jeżeli jest oznaczony.

Czas trwania jednostek zależnych oraz Jednostki Dominującej jest nieograniczony.

Wskazanie okresów, za które prezentowane jest sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 roku.

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Nie dotyczy

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez emitenta w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez 7R S.A. i pozostałe jednostki zależne. Zdaniem Zarządu 7R S.A. nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.



Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (%)
7R S.A.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	100%	100%
7R Logistic Modlnica CO Sp. z o.o. S.K.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. SKA	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
7R Logistic Modlnica CO Sp. z o.o. SKA	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów	100%	100%
Kallisto 5 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 17 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 19 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 14 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%



CO Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wytwarzanie energii elektrycznej.	100%	100%
Lavinia IX sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	100%	100%
7R Sp.z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R Projekt 9 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 10 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 14 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 20 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 23 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 35 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	78%	78%



7R Projekt 45 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 51 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 52 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 53 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 54 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 55 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 58 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 60 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 65 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%



7R Projekt 71 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 66 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 73 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 75 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 76 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 77 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 78 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 79 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



7R Projekt 80 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 83 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 84 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 88 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 91 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%

7R Projekt 92 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 93 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 95 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 96 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 97 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
Dafne 3 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 20 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	70%	70%
Dafne 17 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 25 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R FINCO sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Milnovil Investments sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%



7R Czech S.R.O.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	-	100%	100%
7R Projekt 17 Sp. z o.o. Gdańsk-Barniewice S.K.A.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Silesia sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.	50%	50%
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Gorzyce sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Szczecin Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Development Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
YoBi Holding S.C.Sp	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	-	27,1%	27,1%
7R Development Management Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
Etap 1 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. S.K.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



Etap 2 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. S.K.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. S.K.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R International B.V.	Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam	-	100%	100%
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Kupno i sprzedaż nieruchomości ma własny rachunek	100%	100%
Dafne 30 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	95%	95%
7R Projekt 42 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Kallisto 4 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 22 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 32 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.	100%	100%
7R Słupsk sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Kupno i sprzedaż nieruchomości ma własny rachunek	100%	100%
Dafne 9 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 18 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 19 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



7R Projekt 12 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 13 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	15%	15%
7R Projekt 16 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 17 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 18 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 27 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
7R Projekt 28 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
Dafne 22 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 24 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 10 sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 1 sp. z o.o.	Warszawa, ul. Plac Konesera 8	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	50%	50%
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50%	50%
7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych	40%	40%



		ze wznoszeniem budynków		
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp z o.o.	Warszawa, al. Armii Ludowej 26	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	20%	20%
7R Portfolio B.V.	Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam	-	100%	100%
MSC Land Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
NRE Gliwice Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R Park Lavicky s.r.o.	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-	100%	100%
7R Luzec S.R.O.	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-	100%	100%
VM Industry S.R.O.	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-	100%	100%
Lavigas S.R.O.	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-	100%	100%
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Dafne 38 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 40 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 41 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%



Dafne 43 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%
Dafne 44 Sp. z o.o.	30-331 Kraków, ul. Ludwinowska 7	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi	100%	100%

Omówienie obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych.

Ustalanie wyniku finansowego

Na wynik finansowy składa się:

- Wynik na sprzedaży,
- Wynik pozostałej działalności operacyjnej,
- Wynik na działalności finansowej,
- Oraz obowiązkowe obciążenie wyniku,

Grupa stosuje wariant porównawczy rachunku zysków i strat.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217, z późn. zm – dalej „UoR”) oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 277, z późn. zm). Skonsolidowany Rachunek zysków i strat Grupa Kapitałowa sporządziła w wariantcie porównawczym. Z kolei Rachunek przepływów pieniężnych sporządza metodą pośrednią. Jednostka dominująca dokonuje wyceny udziałów w jednostkach zależnych przy zastosowaniu metody praw własności.

Zasady grupowania operacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zastało sporządzone jako suma sprawozdań Jednostki Dominującej i jednostek zależnych, skorygowane o wyłączenia wszystkich sald i transakcji pomiędzy jednostkami Grupy i inne korekty konsolidacyjne – konsolidacja metodą pełną. W stosunku do jednostek współzależnych oraz stowarzyszonych, zastosowana została metoda praw własności.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego.

ZASADY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW

Wartości niematerialne i prawne

Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są pomniejszane o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Wartości niematerialne i prawne o wartości równej lub niższej niż 10 000 złotych odpisuje się w całości w koszty z chwilą oddania do użytkowania.

Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia pomniejszonej o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe w budowie wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

W przypadku trwałej utraty wartości tj. w przypadku gdy istnieje duże prawdopodobieństwo że inwestycja nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych dokonuje się aktualizacji jej wyceny do ceny sprzedaży netto, a gdy jest ona niemożliwa do ustalenia do wartości godziwej.

Amortyzacja

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Rodzaj środka trwałego	Stawka amortyzacyjna
Budynki i budowle	2,5%
Zespoły komputerowe	30%
Urządzenia techniczne i maszyny	14-20%
Środki transportu	20%
Inne środki trwałe	20%

Rozpoczęcie odpisów amortyzacyjnych następuje poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały został przyjęty do używania.

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej to znaczy poniżej 10 000 złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Leasing

Spółki są stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjmują do odpłatnego używania obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres. W przypadku umów leasingu operacyjnego, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały w leasingu i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty



zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych.

Inwestycje

Inwestycje wycenia się wg cen nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości tj. w przypadku gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że inwestycja nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych dokonuje się aktualizacji jej wyceny do ceny sprzedaży netto, a gdy jest ona niemożliwa do ustalenia do wartości godziwej.

Inwestycje w nieruchomości

Początkowo nieruchomości inwestycyjne ujmowane są według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według wartości godziwej określonej na bazie operatu szacunkowego, wykonanego przez niezależny podmiot. W sytuacji gdy została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, podstawą do wyceny jest niższa z wartości :

- cena sprzedaży wynikająca z Umowy przedwstępnej
- wypadku podstawą wyceny jest wartość wynikająca z operatu szacunkowego.

Operaty szacunkowe sporządzane są co najmniej dwa razy w roku na zakończenie każdego półrocza. Jeśli następuje znacząca zmiana czynników wpływających na wycenę może zostać ona wykonana częściej.

Inwestycje w nieruchomości w budowie początkowo są prezentowane w pozycji środki trwałe w budowie. W momencie rozpoczęcia budowy dokonuje się przekwalifikowanie poniesionych wcześniej nakładów do pozycji Inwestycje w nieruchomości wg wartości wytworzenia.

Jednostka decyduje o wycenie do wartości godziwej Nieruchomości inwestycyjnych w budowie na podstawie spełnienia dwóch z trzech przesłanek:

- Uzyskanie pozwolenia na budowę
- Zaawansowanie prac budowlanych na poziomie 40%,
- Komerccjalizacja na poziomie 55%.

Towary

Towary wycenia się w cenach nabycia.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kontrakty długoterminowe

Przychody z wykonania niezakończonych usług, w tym budowlanej, objętej umową, w okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustala się, na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten, jak

również przewidywane całkowite koszty wykonania usługi za cały czas jej realizacji, można ustalić w sposób wiarygodny.

Przychody z wykonania niezakończonych usług w okresie od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego - po odliczeniu przychodów, które wpłynęły na wynik finansowy w ubiegłych okresach sprawozdawczych - ustala się proporcjonalnie do stopnia jej zaawansowania.

W przypadku umów określających wynagrodzenie Promote czyli premię za uczestnictwo w procesie deweloperskim określoną w umowach o realizację inwestycji, spółka rozpoznaje przychód w momencie zafakturowania czyli po sprzedaży finalnej sprzedaży inwestycji do zewnętrznego inwestora.

Rozrachunki, roszczenia, kredyty

Rozrachunki i roszczenia wycenia się w wartości nominalnej.

Nie rzadziej niż raz w roku, na ostatni dzień roku obrotowego dokonuje się analizy rozrachunków pod kątem ich realności i aktualizuje się je. Aktualizacji podlegają:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości,
- należności skierowane na drogę postępowania sądowego,
- należności których ściągальność jest wątpliwa bez względu na okres przeterminowania oraz przeterminowane powyżej 365 dni, chyba że jest wiarygodna informacja o ich wyegzekwowaniu po dniu bilansowym (np. sytuacja finansowa kontrahenta uległa poprawie i po zamknięciu roku obrotowego rozpocznie spłatę swojego zadłużenia, poręczyciel potwierdził rozpoczęcie spłat w określonym terminie itp.).

Nie aktualizuje się należności zabezpieczonych, jeżeli zabezpieczenia te dają gwarancje ich odzyskania (np. hipoteka, gwarancje bankowe i polisy ubezpieczeniowe udzielone przez renomowane firmy itp.).

Kredyty wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, to jest łącznie z odsetkami przypadającymi na dzień bilansowy.

Wycena aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych

Dla wyceny pozycji bilansu, wyrażanych w walutach obcych przyjęto kurs średni NBP obowiązujący na dzień 29 grudnia 2023r. (Tabela Nr 251/A/NBP/2023).

W ciągu roku obrotowego wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia – o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej - odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji – w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień – w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego, a także w przypadku pozostałych operacji.

W przypadku sprzedaży lub kupna walut stosuje się kurs banku, w którym dokonano transakcji, tj. kurs kupna, jeżeli waluta jest sprzedawana bankowi i kurs sprzedaży, jeżeli jednostka

zakupiła walutę w banku. Jeżeli zakupu lub sprzedaży dokonano w kantorze będzie to kurs kantorowy.

W przypadku wpływu waluty na konto z tytułu zapłaty należności do wyceny tego wpływu przyjmuje się (jako kurs faktycznie zastosowany) kurs średni NBP z dnia poprzedzającego dzień wpływu na konto.

Do wyceny rozchodu waluty z własnego rachunku walutowego w przypadku zapłaty zobowiązania stosuje się, kurs historyczny, tj. kurs po którym wyceniono wpływ waluty przy zastosowaniu metody FIFO („pierwsze weszło pierwsze wyszło”).

Rezerwy

Rezerwy tworzy się nie później niż na dzień bilansowy na przyszłe zobowiązania jeżeli: przyszłe zobowiązanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa, możliwe jest wiarygodne i racjonalne oszacowanie kwoty przyszłego wydatku, na spółce spoczywa aktualne, prawne lub zwyczajowe zobowiązanie wydatkowania środków, powstanie zobowiązania jest wynikiem przeszłych zdarzeń, spółka nie ma innej alternatywy zrealizowania obowiązku niż wydatkowanie środków na dany cel, obok spółki w zdarzenie zaangażowana jest druga strona, wobec której obowiązek powstaje (tożsamość tej strony może być nieznana), wysokość przyszłego wydatku ma istotny wpływ na wynik finansowy.

Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób: Kategoria Sposób wyceny Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Pożyczki udzielone i należności własne Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny w rachunek zysków i strat. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży Według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny na kapitały własne. Utrata wartości aktywów finansowych Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych ustala się w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych.



Skrócony Skonsolidowany Bilans

Aktywa	30.06.2024	30.06.2023
A. Aktywa trwałe	1 524 198 597	1 010 431 993
I. Wartości niematerialne i prawne	1 760 324	2 095 299
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 760 324	2 095 299
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	780 624	1 110 768
1. Wartość firmy - jednostki zależne	780 624	1 110 768
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	53 822 291	237 968 260
1. Środki trwałe	5 105 466	14 253 267
2. Środki trwałe w budowie	37 160 817	194 765 893
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	11 556 008	28 949 101
IV. Należności długoterminowe	1 205 871	14 913 693
1. Od jednostek powiązanych	-	1 473 563
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	1 205 871	13 440 130
V. Inwestycje długoterminowe	1 391 022 854	682 862 681
1. Nieruchomości	1 204 978 016	584 423 460
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	186 044 838	98 439 221
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	75 606 633	71 481 291
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	74 768 652	51 215 833
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	837 981	20 265 458
B. Aktywa obrotowe	391 024 246	594 716 693
I. Zapasy	943 401	7 513 008
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	131 300
5. Zaliczki na dostawy i usługi	943 401	7 381 708
II. Należności krótkoterminowe	196 617 709	239 218 826
1. Należności od jednostek powiązanych	51 373 309	684 560
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	145 244 400	238 534 265
III. Inwestycje krótkoterminowe	107 956 395	74 314 791
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	107 956 395	74 314 791
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	85 506 742	273 670 069
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	57 127	57 185
D. Udziały (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	1 915 279 970	1 605 205 871



Pasywa	30.06.2024	30.06.2023
A. Kapitał (fundusz) własny	1 043 689 419	542 191 645
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	77 052 563	24 171 497
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	986 224 844	340 001 041
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	525 625 646	-
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	7 600 000	7 600 000
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-27 989 413	-14 152 244
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	38 567 542	192 655 381
VII. Zysk (strata) netto	-37 766 117	-8 084 029
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Kapitały mniejszości	2 529 312	10 487 164
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	271 470	519 291
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	271 470	519 291
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	868 789 768	1 052 007 771
I. Rezerwy na zobowiązania	44 331 662	60 833 554
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 097 603	60 306 054
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	285 613
3. Pozostałe rezerwy	234 059	241 887
II. Zobowiązania długoterminowe	293 196 673	370 979 939
1. Wobec jednostek powiązanych	25 236 158	24 154 268
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	267 960 514	346 825 671
III. Zobowiązania krótkoterminowe	432 893 374	565 238 220
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	4 146 598	249 498
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	428 234 679	564 616 938
4. Fundusze specjalne	512 097	371 783
IV. Rozliczenia międzyokresowe	98 368 060	54 956 058
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	98 368 060	54 956 058
Pasywa razem	1 915 279 970	1 605 205 871



Skrócony Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2023 do 30.06.2023
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	37 828 125	183 430 450
I. Przychody ze sprzedaży produktów	73 030 885	162 847 961
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-35 202 760	20 572 128
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	10 360
B. Koszty działalności operacyjnej	70 421 987	202 918 708
I. Amortyzacja	1 551 097	2 472 001
II. Zużycie materiałów i energii	11 306 989	9 851 135
III. Usługi obce	35 428 577	163 867 078
IV. Podatki i opłaty	1 563 786	1 739 705
V. Wynagrodzenia	13 473 676	17 111 271
VI. Ubezpieczenia społeczne	2 447 464	4 011 862
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 650 399	3 865 655
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	-32 593 862	-19 488 258
D. Pozostałe przychody operacyjne	8 112 914	8 756 468
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	211 883	1 938 291
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	3 890 475
IV. Inne przychody operacyjne	7 901 031	2 927 703
E. Pozostałe koszty operacyjne	17 384 907	45 675 096
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6 778	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	43 242	29 900 986
III. Inne koszty operacyjne	17 334 888	15 774 110
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-41 865 855	-56 406 886
G. Przychody finansowe	13 345 495	56 050 645
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	9 965 544
II. Odsetki, w tym:	3 256 260	2 357 260
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	33 960	9 363 200
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	10 055 276	34 364 641
H. Koszty finansowe	20 376 062	22 838 844
I. Odsetki, w tym:	15 797 397	16 613 502
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1 182 378	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	17 220	19 140
IV. Inne	3 379 067	6 206 202
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	1 402 836	647 904
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-47 493 586	-22 547 181



K. Odpis wartości firmy	167 021	166 411
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	167 021	166 411
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
L. Odpis ujemnej wartości firmy	123 910	123 910
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	123 910	123 910
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-1 115 851	2 000 266
N. Zysk (strata) brutto	-48 652 548	-20 589 415
O. Podatek dochodowy	3 771 151	7 319 338
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
R. Zyski (straty) mniejszości	7 115 280	5 186 048
S. Zysk (strata) netto	-37 766 117	-8 084 029



Skrócone sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2023 do 30.06.2023
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	917 682 741	569 758 151
- korekty błędów	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	917 682 741	569 758 151
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	61 199 335	23 887 354
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	15 853 228	284 143
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	77 052 563	24 171 497
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	837 086 803	260 778 158
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	149 138 041	79 222 883
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	986 224 844	340 001 041
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	7 600 000	7 600 000
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	7 600 000	7 600 000
5. Różnice kursowe z przeliczenia	-27 989 413	-14 152 244
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	44 446 224	42 086 690
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	44 446 224	42 086 690
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	44 446 224	37 271 039
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	38 567 542	192 655 381
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	38 567 542	192 655 381
7. Wynik netto	-37 766 117	-8 084 029
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 043 689 419	542 191 645
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-



Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2023 do 30.06.2023
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-70 405 603	-19 535 738
I. Zysk (strata) netto	-37 766 117	-8 084 029
II. Korekty razem	-32 639 486	-11 451 709
1. Zyski (straty) mniejszości	-7 115 280	-5 186 048
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 357 660	-2 000 266
3. Amortyzacja	1 551 097	2 472 001
4. Odpisy wartości firmy	167 021	-361 394
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-123 910	-123 910
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-4 909 661	-4 430 518
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 220 207	14 256 242
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	13 572 472	-28 596 707
9. Zmiana stanu rezerw	-3 604 011	1 929 826
10. Zmiana stanu zapasów	756 100	-2 128 626
11. Zmiana stanu należności	-18 652 689	52 123 114
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 469 984	-60 670 127
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 318 401	-103 044 380
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-27 706 910	124 309 083
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-70 405 603	-19 535 738
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-215 600 791	-97 728 941
I. Wpływy	55 960 146	28 543 856
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	506 672	181 919
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	7 439 037
3. Z aktywów finansowych, w tym:	55 449 224	20 919 300
a) w jednostkach powiązanych	55 449 224	20 919 300
b) w pozostałych jednostkach	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	4 250	3 600
II. Wydatki	271 560 937	-59 253 979
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	45 278 451	126 272 797
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	133 677 596	107 733 984
3. Na aktywa finansowe, w tym:	92 604 889	18 538 813
a) w jednostkach powiązanych	36 597 350	-
b) w pozostałych jednostkach	56 007 539	18 538 813



4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-215 600 791	-97 728 941
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	256 284 487	24 609 048
I. Wpływy	310 273 349	63 807 352
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	168 888 552	284 143
2. Kredyty i pożyczki	141 384 797	33 460 521
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	30 062 688
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	53 988 863	39 198 303
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	18 185 067	14 882 567
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	27 544 400	16 961 279
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	724 259	528 757
8. Odsetki	7 535 137	6 825 700
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	256 284 487	24 609 048
D. Przepływy pieniężne netto razem	-29 721 907	-92 655 631
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-29 721 907	-92 655 631
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	137 597 896	166 911 029
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	107 875 988	74 255 398
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	(40)



Informacja o wskaźniku zadłużenia do kapitału własnego

A	Zobowiązania długoterminowe	293 196 673
B	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	60 555 805
C	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu innych zobowiązań finansowych	71 139 699
D	Krótkoterminowe zobowiązania wekslowe	0
E	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	107 875 988
F	Zadłużenie [A+B+C+D-E]	317 016 187
G	Kapitał własny	1 043 689 419
H	Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego [F/G]	0,30



Osoby podpisujące:

Christopher
Wolfgang
Morley Zeuner

Elektronicznie
podpisany przez
Christopher Wolfgang
Morley Zeuner
Data: 2025.02.10
16:36:27 +01'00'

Christopher Zeuner
Co-Chief Executive Officer

Signature Not Verified

Digitally signed by Søren Rodian Olsen
Date: 2025.02.11 13:38:24 CET

Søren Olsen
Członek Zarządu

Michał
Piotr Białas

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Piotr Białas
Data: 2025.02.10
16:37:30 +01'00'

Michał Białas
Co-Chief Executive Officer

TOMASZ
MIKA

Elektronicznie podpisany
przez TOMASZ MIKA
Data: 2025.02.11
13:55:04 +01'00'

Tomasz Mika
Członek Zarządu



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	
RAZEM	77 052 563	77 052 563		100%



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

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 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

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

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 WSPÓŁZALEŻNE 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 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.3. Projekty w przygotowaniu:

Grupa posiada około 3,2 mln m² GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz około 300.000 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

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.

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 półroczu 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, skutkowałą 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 m² 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 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.

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
Wolfgang Morley
Zeuner

Elektronicznie podpisany
przez Christopher Wolfgang
Morley Zeuner
Data: 2025.02.10 16:39:04
+01'00'

Christopher Zeuner

**Co- Chief Executive
Officer**

Michał
Piotr Białas

Elektronicznie
podpisany przez Michał
Piotr Białas
Data: 2025.02.10
16:39:28 +01'00'

Michał Białas

**Co- Chief Executive
Officer**

**TOMASZ
MIKA**

Elektronicznie podpisany
przez TOMASZ MIKA
Data: 2025.02.11 13:56:55
+01'00'

Tomasz Mika

Członek Zarządu

Signature Not Verified

Digitally signed by Søren Rodian Olsen
Date: 2025.02.11 13:39:01 CET

Søren Rodian Olsen

Członek Zarządu



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	
RAZEM	77 052 563	77 052 563		100%



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

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 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 WSPÓŁZALEŻNE 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 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.3. Projekty w przygotowaniu:

Grupa posiada około 3,2 mln m² GLA w fazie przygotowania kolejnych inwestycji (na różnych stadiach zaawansowania) oraz około 300.000 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

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 m² 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 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.

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 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.



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
Wolfgang
Morley Zeuner

Elektronicznie podpisany
przez Christopher
Wolfgang Morley Zeuner
Data: 2025.04.01 12:15:36
+02'00'

Christopher Zeuner
Co-Chief Executive
Officer

Michał
Piotr Białas

Elektronicznie
podpisany przez
Michał Piotr Białas
Data: 2025.04.01
12:16:07 +02'00'

Michał Białas
Co-Chief Executive
Officer

**TOMASZ
MIKA**

Elektronicznie
podpisany przez
TOMASZ MIKA
Data: 2025.04.01
12:16:47 +02'00'

Tomasz Mika
Członek Zarządu

Signature Not Verified

Digitally signed by Søren Rodian Olsen
Date: 2025.04.01 15:35:36 CEST

Søren Rodian Olsen
Członek Zarządu