



Skonsolidowany raport półroczny 7R Spółka Akcyjna na I półrocze 2025



7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe.....	3
Oświadczenie Zarządu.....	4
Wstęp.....	5
Wprowadzenie do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	6
Skrócony Skonsolidowany Bilans	23
Skrócony Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat	27
Skrócone Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	29
Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	30
Informacje dodatkowe.....	32

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

Wybrane dane finansowe

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024
Rachunek zysków i strat						
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR	w EUR
Przychody netto ze sprzedaży	14 795 604	83 391 602	37 828 125	3 487 966	19 515 938	8 770 722
Zysk (strata) ze sprzedaży	-36 884 426	-45 484 136	-32 593 862	-8 695 261	-10 644 544	-7 557 121
Zysk (strata) brutto	-57 250 883	-149 399 506	-48 652 548	-13 496 519	-34 963 610	-11 280 442
Zysk (strata) netto	-76 215 322	-140 379 343	-37 766 117	-17 967 260	-32 852 643	-8 756 345
Bilans						
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w PLN	w PLN	w EUR	w EUR	w EUR
Aktywa trwałe, w tym:	1 125 420 806	839 290 954	1 524 198 597	265 310 546	196 417 260	353 396 382
rzeczowe aktywa trwałe	27 159 858	28 005 057	53 822 291	6 402 758	6 553 957	12 479 084
Aktywa obrotowe, w tym:	298 229 053	556 406 350	391 024 246	70 305 536	130 214 451	90 661 777
zapasy	362 370	667 235	943 401	85 426	156 152	218 734
należności krótkoterminowe	70 734 978	98 866 671	196 617 709	16 675 305	23 137 531	45 587 227
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	210 112 313	431 981 206	107 875 988	49 532 595	101 095 531	25 011 822
Kapitał własny	856 504 126	934 866 034	1 043 689 419	201 915 209	218 784 469	241 986 881
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	566 956 425	460 625 606	868 789 768	133 656 245	107 799 112	201 435 142
Zobowiązania długoterminowe	395 554 779	69 346 786	293 196 673	93 249 435	16 229 063	67 979 753
Zobowiązania krótkoterminowe	97 261 839	321 841 310	432 893 374	22 928 838	75 319 754	100 369 435

Średni kurs euro podany na dzień 30.06.2025 r. przez Narodowy Bank polski wg tabeli nr 124/A/NBP/2025 - 4,2419

Średni kurs euro podany na dzień 31.12.2024 r. przez Narodowy Bank polski wg tabeli nr 252/A/NBP/2024 - 4,2730

Średni kurs euro podany na dzień 28.06.2024 r. przez Narodowy Bank polski wg tabeli nr 125/A/NBP/2024 - 4,3130

Oświadczenie Zarządu

Zarząd 7R S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy. Półroczne sprawozdanie z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki dominującej (Emitenta) oraz jej spółek zależnych, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka

Søren Rodian Olsen

Członek Zarządu

Tomasz Mika

Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek

Członek Zarządu

Wstęp

Zarząd Grupy 7R przedstawia skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 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 30.06.2025 r.,
- skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025r.,
- skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025r.,
- skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2025r. do 30.06.2025r.,
- informacje dodatkowe.

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

1. Informacje ogólne

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.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym członkami Zarządu Spółki byli:

Christopher Zeuner –Co-Chief Executive Officer

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Michał Białas – Co-Chief Executive Officer (od dnia 19 czerwca 2024 roku do dnia 5 czerwca 2025 roku)

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2025 roku:

Christopher Zeuner – Co- Chief Executive Officer

Tomasz Mika – Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

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 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku.

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Nie dotyczy

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w czasie którego nastąpiło połączenie spółek - wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia.

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną jednostką gospodarczą.

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 podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem podstawy prawnej oraz uzasadnieniem dokonania wyłączenia.

Na dzień 30.06.2025r. Grupa 7R S.A. nie posiada jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Jednostki zależne

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (w %)
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	5210B - Magazynowanie i przechowywanie poostatych towarów	100%	100%
Kallisto 5 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 17 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 14 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
CO. Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	3511Z - Wytwarzanie energii elektrycznej	100%	100%
Lavinia IX sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R Projekt 10 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 14 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 23 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

7R Projekt 35 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	78%	78%
7R Projekt 45 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 52 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 54 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 55 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 58 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 60 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 65 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 71 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 66 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 73 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 75 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 77 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 78 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 79 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 80 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 83 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 88 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 91 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 92 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

7R Projekt 93 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 95 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 96 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 97 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 17 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 20 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	70%	70%
7R FINCO sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6499Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Milnovil Investments sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Czech S.R.O.	Nádražní 344/23, 150 00 Praha 5	-	100%	100%
7R Logistic Silesia sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4120Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	50%	50%
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Gorzyce sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R International B.V.	Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam	-	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
Dafne 30 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 42 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Kallisto 4 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 32 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 9 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 18 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 19 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 12 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 16 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 18 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 27 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
7R Projekt 28 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Dafne 22 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 24 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 10 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 1 sp. z o.o.	Warszawa, ul. Plac Konesera 8	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Portfolio B.V.	Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam	-	100%	100%
NRE Gliwice Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Dafne 38 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 40 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 41 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 43 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 44 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 50 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 51 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R KNHP Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6421Z - Działalność spółke holdingowych	100%	100%
NH Industrial Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Germany GmbH (Mitrás F421a GmbH)	Westendstraße 60325 Frankfurt am Main GERMANY	-	100%	100%
7R Portfolio GmbH (Mitrás F422b GmbH)	Westendstraße 60325 Frankfurt am Main GERMANY	-	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

7R City Park Berlin East GmbH (Mitrás F428 GmbH)	Westendstraße 60325 Frankfurt am Main GERMANY	-	100%	100%
7R Projekt 99 sp. z o.o. w organizacji	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 100 sp. z o.o. w organizacji	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

Jednostki współzależne

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (w %)
7R Projekt 9 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 84 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	15%	15%
Quantum 7R Sp. z o.o.	Lublin, ul. Stanisława Węglarza 16	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	30%	30%
7R Projekt 98 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Słupsk sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	50%	50%
7R Park Lavicky s.r.o.	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-	15%	15%

Jednostki stowarzyszone

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (w %)	Udział w głosach (w %)
YoBi Holding S.C.Sp	Kraków, ul. Ludwinowska 7	-	27%	27%
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	Warszawa, al. Armii Ludowej 26	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	20%	20%

2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości, oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych według zasady kosztu historycznego, oraz inwestycji i instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych i współzależnych.

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 pełnej. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych i współzależnych.

Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów

Dane jednostki zależnej konsoliduje się metodą konsolidacji pełnej. Dane jednostek współzależnych wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przy zastosowaniu metody praw własności. Udziały w jednostce stowarzyszonej wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Metoda konsolidacji pełnej

Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają, w pełnej wartości, poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą. Wyłączeniu podlegają:

- wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;
- efekt wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazywane są w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako Kapitały mniejszości.

Metoda praw własności

Przy stosowaniu metody praw własności w aktywach trwałych skonsolidowanego bilansu wyodrębnia się pozycję Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane metodą praw

7R SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

własności, wykazując udziały w cenach ich nabycia powiększonych lub pomniejszonych o przypadające na rzecz Jednostki dominującej, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły od dnia objęcia kontroli, uzyskania współkontroli lub znaczącego wpływu do dnia bilansowego, w tym zmniejszenia z tytułu rozliczeń z właścicielami. Udział w zysku (stracie) netto jednostki podporządkowanej koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy oraz odpis różnicy w wycenie aktywów netto według ich wartości godziwych i wartości księgowych, przypadających na dany okres sprawozdawczy.

Wartość firmy oraz ujemna wartość firmy

Wartość firmy stanowi nadwyżka ceny nabycia udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych. Wartość firmy wykazywana jest w aktywach skonsolidowanego bilansu, w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako Wartość firmy jednostek podporządkowanych. Od wartości firmy dokonuje odpisów amortyzacyjnych przez okres ekonomicznej użyteczności, tj. w okresie 5 lat. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są metodą liniową. Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad ceną nabycia udziałów. Ujemna wartość firmy wykazywana jest w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji jako Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych, przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

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.

Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje 20 %

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, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się następująco:

Rozpoczęcie odpisów amortyzacyjnych następuje poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały został przyjęty do używania. Grupa stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

• budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2,5 %
• zestawy komputerowe	30%
• urządzenia techniczne i maszyny	14 % - 20 %
• środki transportu	20 %
• pozostałe środki trwałe	20%

Środki trwałe w budowie oraz grunty nie podlegają amortyzacji. 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. Odpis aktualizacyjny dokonywany jest w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Leasing

Leasing operacyjny, najem lub dzierżawa

Umowa, w której znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), ujmowana jest jako leasing operacyjny, umowa najmu lub dzierżawy. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego, najmu lub dzierżawy po pomniejszeniu o ewentualne specjalne oferty promocyjne uzyskane od leasingodawcy (finansującego), obciążają koszty metodą liniową przez okres umowy leasingu, najmu lub dzierżawy.

Leasing finansowy

Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie. Leasing rzeczowych aktywów trwałych, gdzie Grupa Kapitałowa jako korzystający ponosi zasadniczo wszystkie ryzyka i czerpie zasadniczo wszystkie korzyści związane z prawem własności, klasyfikowany jest jako leasing finansowy. Leasing finansowy jest aktywowany z chwilą rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej aktywa objętego leasingiem i aktualnej wartości minimalnych opłat z tytułu leasingu. Każda opłata z tytułu leasingu jest alokowana między zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowe) i koszty finansowe (część odsetkowa). Podział przeprowadza się stosując metodę wewnętrznej stopy zwrotu, zgodnie z którą część odsetkowa opłaty leasingowej zostaje rozłożona w taki sposób na poszczególne okresy, aby stopa procentowa w stosunku do salda zobowiązania z tytułu leasingu finansowego była w każdym z okresów stała. Rzeczowe aktywa trwałe używane w ramach leasingu finansowego podlegają amortyzacji przez krótszy z dwóch okresów: okres użytkowania składnika majątku lub okres trwania leasingu.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości

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:

7R SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

- forma użytkowania; głównym źródłem przychodów są czynsze przy czym nieruchomości taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych
- cel posiadania ; nieruchomości inwestycyjną utrzymuje się w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości,
- możliwość sprzedaży; za nieruchomości inwestycyjną uznaje się nieruchomości 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
- 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 częściowo.

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%,
- komercjalizacja na poziomie 55%.

Inne 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. Różnice będące efektem aktualizacji wyceny do poziomu cen rynkowych lub inaczej określonej wartości godziwej odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat, odpowiednio w pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Finansowy majątek trwały

Udziały we wszystkich jednostkach powiązanych wyceniane są metodą praw własności. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe, o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w okresie sprawozdawczym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o odpis raty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany okres sprawozdawczy, jak i o wszelkie inne zmiany, w tym wynikające z rozliczeń z jednostką dominującą, współnikiem jednostki współzależnej lub znaczącym inwestorem. Należności i udzielone pożyczki wyceniane są w kwocie wymagalnej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności. Długoterminowe papiery wartościowe z określonym terminem płatności wyceniane są w cenach rynkowych. Inwestycje zaliczane do aktywów trwałych bez podanego terminu wykupu wyceniane są w cenach ich nabycia pomniejszonych o odpisy spowodowane trwałą utratą wartości. Odpisy te obciążają koszty finansowe. Zaliczane do inwestycji

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

długoterminowych udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się metodą praw własności.

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 kategorii i wyceniane w następujący sposób:

- a) Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- b) Pożyczki udzielone i należności własne - według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
- c) Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.
- d) Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny w rachunek zysków i strat.
- e) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży według wartości godziwej z odniesieniem skutków wyceny na kapitały własne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Grupa 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.

Należności

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący

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

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

te dają gwarancje ich odzyskania (np. hipoteka, gwarancje bankowe i polisy ubezpieczeniowe udzielone przez renomowane firmy itp.).

Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub w banku, z którego usług korzysta jednostka. 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

Towary

Towary wycenia się w cenach nabycia.

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych. Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa 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.

Kapitał własny

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na kapitał podstawowy i prezentowane w aktywach Jednostki dominującej.

Kapitał zapasowy tworzy się:

- z podziału zysku,
- z nadwyżki nad wartością emisyjną
- z przeniesienia z kapitału z aktualizacji wyceny, skutków uprzednio dokonanej w oparciu o odrębne przepisy wyceny wartości netto środków trwałych zlikwidowanych lub zbytych w okresie sprawozdawczym.

Pozostały kapitał rezerwowy tworzy i wykorzystuje się w oparciu o postanowienia Umowy Grupy na imiennie określone cele. Zysk lub strata z lat ubiegłych odzwierciedla nierozliczony wynik z lat poprzednich pozostający do decyzji organu zatwierdzającego, a także ewentualne skutki korekt zmian zasad rachunkowości i błędów dotyczących lat poprzednich, a ujawnionych w bieżącym roku obrotowym.

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 Grupie spoczywa aktualne, prawne lub zwyczajowe zobowiązanie wydatkowania środków,
- powstanie zobowiązania jest wynikiem przeszłych zdarzeń,

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

- Grupa nie ma innej alternatywy zrealizowania obowiązku niż wydatkowanie środków na dany cel,
- wysokość przyszłego wydatku ma istotny wpływ na wynik finansowy.

Zobowiązania

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, według skorygowanej ceny nabycia. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej. Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

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. Kredyty wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, to jest łącznie z odsetkami przypadającymi na dzień bilansowy.

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.

Kontrakty długoterminowe

W zakresie ustalania przychodów i kosztów z niezakończonych umów o usługi budowlane, zasad prezentacji i ujawnień Grupa stosuje regulacje zawarte w KSR nr 3 „Niezakończone usługi budowlane”. Przychody z wykonania niezakończonej usługi, 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 niezakończonej usługi 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 o generalną realizację inwestycji stopień zaawansowania usługi mierzy się udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu w całkowitych kosztach wykonania usługi. W przypadku umów określających wynagrodzenie Promote czyli premię za uczestnictwo w procesie deweloperskim określoną w umowach o realizację inwestycji, grupa rozpoznaje przychód w momencie zafakturowania czyli po sprzedaży finalnej sprzedaży inwestycji do zewnętrznego inwestora.

Podatek dochodowy 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

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

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.

Uznawanie przychodu

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), bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W pierwszej połowie 2025 r. jednostki powiązane nie dokonały istotnych zmian zasad rachunkowości w stosunku do poprzedniego roku obrotowego, które miały istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik.

Skrócony Skonsolidowany Bilans

Aktywa	30.06.2025 Niebadane	31.12.2024 Badane	30.06.2024 Niebadane
A. Aktywa trwałe	1 125 420 806	839 290 954	1 524 198 597
I. Wartości niematerialne i prawne	2 026 138	1 542 304	1 760 324
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2. Wartość firmy	-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	2 026 138	1 542 304	1 760 324
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	457 079	597 644	780 624
1. Wartość firmy - jednostki zależne	457 079	597 644	780 624
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	27 159 858	28 005 057	53 822 291
1. Środki trwałe	3 128 456	4 105 863	5 105 466
2. Środki trwałe w budowie	11 425 935	13 995 728	37 160 817
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	12 605 467	9 903 467	11 556 008
IV. Należności długoterminowe	993 512	3 762 261	1 205 871
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	993 512	3 762 261	1 205 871
V. Inwestycje długoterminowe	1 036 898 733	741 559 712	1 391 022 854
1. Nieruchomości	746 199 203	497 805 739	1 204 978 016
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	290 699 530	243 753 973	186 044 838
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57 885 486	63 823 975	75 606 633
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55 529 699	61 217 241	74 768 652
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 355 787	2 606 734	837 981
B. Aktywa obrotowe	298 229 053	556 406 350	391 024 246
I. Zapasy	362 370	667 235	943 401
1. Materiały	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	316 654	-
3. Produkty gotowe	-	-	-
4. Towary	-	40 000	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi	362 370	310 582	943 401
II. Należności krótkoterminowe	70 734 978	98 866 671	196 617 709
1. Należności od jednostek powiązanych	1 229 597	6 716 155	51 373 309
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	69 505 381	92 150 515	145 244 400
III. Inwestycje krótkoterminowe	210 112 313	431 981 206	107 956 395
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	210 112 313	431 978 968	107 956 395

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

- Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	210 112 313	431 978 968	107 956 395
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	2 238	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 019 392	24 891 238	85 506 742
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	57 127	57 127	57 127
D. Udziały (akcje) własne	-	-	-
Aktywa razem	1 423 706 986	1 395 754 431	1 915 279 970

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

Pasywa	30.06.2025 <i>Niebadane</i>	31.12.2024 <i>Badane</i>	30.06.2024 <i>Niebadane</i>
A. Kapitał (fundusz) własny	856 504 126	934 866 034	1 043 689 419
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	77 052 563	77 052 563	77 052 563
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	835 529 441	1 004 487 300	986 224 844
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	525 625 646	525 625 646	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	7 600 000
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	-	-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia	(36 346 159)	(34 199 573)	(27 989 413)
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	48 883 603	20 305 086	38 567 542
VII. Zysk (strata) netto	(76 215 322)	(140 379 343)	(37 766 117)
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-
B. Kapitały mniejszości	110 047	115 231	2 529 312
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	136 388	147 560	271 470
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	136 388	147 560	271 470
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	-	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	566 956 425	460 625 606	868 789 768
I. Rezerwy na zobowiązania	41 577 553	33 448 224	44 331 662
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39 580 183	31 339 445	44 097 603
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy	1 997 370	2 108 779	234 059
II. Zobowiązania długoterminowe	395 554 779	69 346 786	293 196 673
1. Wobec jednostek powiązanych	188 007	-	25 236 158
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	395 366 772	69 346 786	267 960 514
- kredyty i pożyczki	48 357 235	64 327 212	263 196 715
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	249 469 641	-	-
- inne zobowiązania finansowe	96 559 160	504 903	537 362
- inne	980 736	4 514 671	4 226 437
III. Zobowiązania krótkoterminowe	97 261 839	321 841 310	432 893 374
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	738	4 178 248	4 146 598
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	96 676 658	317 237 831	428 234 679
- kredyty i pożyczki	44 472	78 336 915	60 555 805

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	70 644 298
- inne zobowiązania finansowe	39 517 148	889 006	495 400
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, do 12 miesięcy	38 602 284	94 479 813	257 717 437
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	12 656 236	134 944 599	20 343 780
- z tytułu wynagrodzeń	12 900	242	-
- inne	5 843 618	8 587 256	18 477 959
4. Fundusze specjalne	584 443	425 231	512 097
IV. Rozliczenia międzyokresowe	32 562 254	35 989 286	98 368 060
1. Ujemna wartość firmy	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	32 562 254	35 989 286	98 368 060
Pasywa razem	1 423 706 986	1 395 754 431	1 915 279 970

Skrócony Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Rachunek zysków i strat	od 01.01.2025 do 30.06.2025 Niebadane	od 01.01.2024 do 31.12.2024 Badane	od 01.01.2024 do 30.06.2024 Niebadane
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14 795 604	83 391 602	37 828 125
I. Przychody ze sprzedaży produktów	28 187 383	105 853 485	73 030 885
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-13 391 779	-22 531 062	-35 202 760
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-	-
IV. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	69 179	-
B. Koszty działalności operacyjnej	51 680 030	128 875 738	70 421 987
I. Amortyzacja	1 169 886	2 763 548	1 551 097
II. Zużycie materiałów i energii	4 216 805	23 037 077	11 306 989
III. Usługi obce	27 523 650	53 035 847	35 428 577
IV. Podatki i opłaty	3 124 849	3 960 818	1 563 786
V. Wynagrodzenia	11 344 015	30 709 039	13 473 676
VI. Ubezpieczenia społeczne	3 094 543	5 419 385	2 447 464
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 206 282	9 918 738	4 650 399
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	31 286	-
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	-36 884 426	-45 484 136	-32 593 862
D. Pozostałe przychody operacyjne	8 266 492	39 770 388	8 112 914
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	131 426	9 766 275	211 883
II. Dotacje	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	16 926 030	-
IV. Inne przychody operacyjne	8 135 066	13 078 083	7 901 031
E. Pozostałe koszty operacyjne	33 497 929	91 032 799	17 384 907
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	120 909	32 989 956	6 778
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	18 398 553	-	43 242
III. Inne koszty operacyjne	14 978 467	58 042 842	17 334 888
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-62 115 863	-96 746 546	-41 865 855
G. Przychody finansowe	9 493 512	25 815 270	13 345 495
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	4 703 777	8 279 654	3 256 260
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	33 960
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	80 707	-	-
V. Inne	4 709 028	17 535 616	10 055 276
H. Koszty finansowe	14 795 237	88 374 094	20 376 062
I. Odsetki, w tym:	8 658 383	59 763 936	15 797 397
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	1 182 378	1 182 378
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	233 675	20 689 010	17 220
IV. Inne	5 903 179	6 738 771	3 379 067

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-7 796 183	-7 595 278	1 402 836
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-75 213 771	-166 900 648	-47 493 586
K. Odpis wartości firmy	140 565	309 914	167 021
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	140 565	309 914	167 021
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-
L. Odpis ujemnej wartości firmy	11 172	247 820	123 910
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	11 172	247 820	123 910
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	18 092 281	17 563 236	-1 115 851
N. Zysk (strata) brutto	-57 250 883	-149 399 506	-48 652 548
O. Podatek dochodowy	-18 969 623	509 198	3 771 151
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
R. Zyski (straty) mniejszości	5 184	-9 529 361	7 115 280
S. Zysk (strata) netto	-76 215 322	-140 379 343	-37 766 117

Skrócone Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	od 01.01.2025 do 30.06.2025 Niebadane	od 01.01.2024 do 31.12.2024 Badane	od 01.01.2024 do 30.06.2024 Niebadane
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	934 866 034	922 906 500	917 682 741
- korekty błędów	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	934 866 034	922 906 500	917 682 741
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	77 052 563	61 199 335	61 199 335
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	15 853 228	15 853 228
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	77 052 563	77 052 563	77 052 563
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 004 487 300	837 086 803	837 086 803
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	168 957 859	167 400 497	149 138 041
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	835 529 441	1 004 487 300	986 224 844
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	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	7 600 000
5. Różnice kursowe z przeliczenia	-36 346 159	-34 199 573	-27 989 413
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-120 074 257	44 446 224	44 446 224
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	20 305 086	44 446 224	44 446 224
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	20 305 086	44 446 224	44 446 224
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	48 883 603	30 081 051	38 567 542
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-140 379 343	4 552 206	-
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	4 552 206	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	9 775 965	-
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	48 883 603	20 305 086	38 567 542
7. Wynik netto	-76 215 322	-140 379 343	-37 766 117
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	856 504 126	934 866 034	1 043 689 419
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-	-

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	od 01.01.2025 do 30.06.2025 Niebadane	od 01.01.2024 do 31.12.2024 Badane	od 01.01.2024 do 30.06.2024 Niebadane
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-77 775 556	-266 079 904	-70 405 603
I. Zysk (strata) netto	-76 215 322	-140 379 343	-37 766 117
II. Korekty razem	-1 560 233	-125 700 561	-32 639 486
1. Zyski (straty) mniejszości	-5 184	-9 529 361	-7 115 280
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-23 708 029	-17 563 236	1 357 660
3. Amortyzacja	1 169 886	2 763 548	1 551 097
4. Odpisy wartości firmy	140 565	350 001	167 021
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	-11 172	-247 820	-123 910
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-5 798 843	-14 861 921	-4 909 661
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 550 948	22 901 918	9 220 207
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	23 003 503	8 653 778	13 572 472
9. Zmiana stanu rezerw	8 129 328	-14 487 448	-3 604 011
10. Zmiana stanu zapasów	304 865	1 032 265	756 100
11. Zmiana stanu należności	30 900 442	76 541 959	-18 652 689
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-52 307 228	-60 422 221	-2 469 984
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 385 541	15 335 551	5 318 401
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	4 685 142	-136 167 573	-27 706 910
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-77 775 556	-266 079 904	-70 405 603
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-313 418 267	599 812 346	-215 600 791
I. Wpływy	58 156 030	821 090 554	55 960 146
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	182 950	3 166 440	506 672
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	48 181 204	615 403 807	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	7 278 100	199 785 282	55 449 224
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	3 172 535	167 338 875	55 449 224
b) w pozostałych jednostkach	4 105 565	32 446 407	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	2 513 776	2 735 024	4 250
II. Wydatki	371 574 296	221 278 208	271 560 937
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4 555 069	50 828 600	45 278 451
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	358 733 826	29 618 662	133 677 596
3. Na aktywa finansowe, w tym:	8 285 401	140 830 946	92 604 889
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 719 152	119 815 938	36 597 350
b) w pozostałych jednostkach	6 566 249	21 015 008	56 007 539

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-313 418 267	599 812 346	-215 600 791
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	169 727 291	-40 483 343	256 284 487
I. Wpływy	269 612 582	485 906 820	310 273 349
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	168 888 552	168 888 552
2. Kredyty i pożyczki	18 749 490	316 605 609	141 384 797
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	247 423 999	-	-
4. Inne wpływy finansowe	3 439 092	412 659	-
II. Wydatki	99 885 291	526 390 163	53 988 863
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	93 434 455	399 605 067	18 185 067
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	93 872 788	27 544 400
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	126 094	888 597	724 259
8. Odsetki	1 696 297	29 723 369	7 535 137
9. Inne wydatki finansowe	4 628 445	2 300 342	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	169 727 291	-40 483 343	256 284 487
D. Przepływy pieniężne netto razem	-221 466 532	293 249 100	-29 721 907
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-221 466 532	293 249 100	-29 721 907
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-731 850	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	431 578 845	137 597 896	137 597 896
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	210 112 313	431 578 845	107 875 988
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-

Informacje dodatkowe

Informacja o wskaźniku zadłużenia do kapitału własnego

A	Zobowiązania długoterminowe	395 554 779
B	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	44 472
C	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu innych zobowiązań finansowych	39 517 148
D	Krótkoterminowe zobowiązania wekslowe	0
E	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	210 112 313
F	Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto [A+B+C+D-E]	225 004 086
G	Skonsolidowane Aktywa Netto	1 213 594 671
H	Wskaźnik Zadłużenia Netto [F/G]	0,19

Informacja o Wskaźniku Zadłużenia Finansowego Netto

A	Zobowiązania długoterminowe	395 554 779
B	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	44 472
C	Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu innych zobowiązań finansowych	39 517 148
D	Krótkoterminowe zobowiązania wekslowe	0
E	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	210 112 313
F	Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto [A+B+C+D-E]	225 004 086
G	Suma wartości Inwestycji Długoterminowych, Towarów oraz Środków Trwałych w Budowie	1 048 324 668
H	Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto [F/G]	0,21

Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność emitenta, jego sytuację finansową i wyniki.

W I półroczu 2025 roku Grupa kontynuowała proces zabezpieczania gruntów pod realizację kolejnych inwestycji oraz rozpoczęła realizację istotnych projektów. W analizowanym okresie Grupa nabyła nieruchomości gruntowe położone w gminie Nadarzyn, o powierzchni 18,3890 ha, a także w gminie Stara Wieś, o powierzchni 14,13 ha. Dodatkowo, w ramach pozyskiwania nowych aktywów, Grupa nabyła udziały w spółce 7R KNHP sp. z o. o., która jest jedynym współnikiem spółki NH Industrial sp. z o.o. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Krakowie, o łącznej powierzchni 48,61 ha. W obszarze realizacji inwestycji Grupa jest w trakcie budowy projektu 7R Park Słupsk o powierzchni 8,8 tys. m² GLA oraz budowy drugiej fazy projektu 7R Park Gdańsk III Barniewice o powierzchni 79,4 tys. m² GLA. Aktualnie Grupa ukończyła budowę projektu 7R City Flex Poznań East I o łącznej powierzchni 9,8 tys. m² GLA oraz 2 fazy projektu 7R Park Gdańsk IV – Barniewice 2 o powierzchni 30,2 tys. m² GLA. Działalność Grupy finansowana jest w dużej mierze z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje Spółkę na ryzyko zmiany stóp procentowych. Utrzymujący się w I półroczu 2025 roku wysoki poziom stóp procentowych oraz występująca presja inflacyjna, skutkowałą utrzymaniem się stawek WIBOR, a także EURIBOR na wysokich poziomach, co miało znaczący wpływ na koszty finansowe ponoszone przez Grupę. Zarząd aktywnie zarządza ryzykiem utraty płynności w celu utrzymania ciągłości działania poprzez zabezpieczenie dostępności środków pieniężnych do realizacji celów biznesowych.

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2025 roku

W I półroczu 2025 roku spółka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. wyemitowała 150.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii A na kwotę 150.000.000 złotych oraz 228.813 sztuk zabezpieczonych obligacji serii B na kwotę 22.881.300 euro, 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.

W kolejnych okresach 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.

Dnia 15 września 2025 roku 7R S.A. dokonała emisji 83.900 zabezpieczonych obligacji serii C na kwotę 83 900 000 złotych z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. obligacji.

Osoby podpisujące:

Søren Rodian Olsen
Członek Zarządu

Tomasz Mika
Członek Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek
Członek Zarządu