



I PÓŁROCZE 2026

SKONSOLIDOWANY
RAPORT
PÓŁROCZNY GRUPY 7R



www.7rsa.pl

7R Warsaw Office
pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
Poland

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Spis treści	
Wybrane dane finansowe	3
Oświadczenie Zarządu.....	4
Wstęp.....	5
Wprowadzenie do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	5
Skrócony Skonsolidowany Bilans	16
Skrócony Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat	18
Skrócone Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	19
Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	20
Informacje dodatkowe	21

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Wybrane dane finansowe

Rachunek zysków i strat	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2025- 30.06.2025
WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży	46 466	114 908	14 796	10 815	27 186	3 488
Zysk (strata) ze sprzedaży	(16 229)	(51 220)	(36 884)	(3 777)	(12 118)	(8 695)
Zysk (strata) brutto	(11 600)	(160 591)	(57 251)	(2 700)	(37 994)	(13 497)
Zysk (strata) netto	(11 773)	(160 617)	(76 215)	(2 740)	(38 000)	(17 967)
Bilans	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa trwałe, w tym:	1 417 168	1 355 854	1 125 421	329 858	320 783	265 311
Rzeczowe aktywa trwałe	15 836	33 084	27 160	3 686	7 827	6 403
Aktywa obrotowe, w tym:	288 426	315 286	298 229	67 134	74 594	70 306
Zapasy	1 275	615	362	297	146	85
Należności krótkoterminowe	46 780	42 510	70 735	10 888	10 057	16 675
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	202 245	247 638	210 112	47 074	58 589	49 533
Kapitał własny	749 674	761 329	856 504	174 493	180 124	201 915
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	931 336	909 608	566 956	216 776	215 205	133 656
Zobowiązania długoterminowe	589 223	553 189	395 555	137 147	130 880	93 249
Zobowiązania krótkoterminowe	289 180	276 728	97 262	67 309	65 471	22 929

Średni kurs euro podany na dzień 30.06.2026 r. przez Narodowy Bank Polski wg tabeli nr 124/A/NBP/2026 – 4,2963

Średni kurs euro podany na dzień 31.12.2025 r. przez Narodowy Bank Polski wg tabeli nr 251/A/NBP/2025 - 4,2267

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

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.

Andrzej Wroński
Prezes Zarządu

Magdalena Uler-Kleczek
Członek Zarządu

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Wstęp

Zarząd Grupy 7R przedstawia skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r., wraz z danymi porównawczymi za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r., obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego obejmujące informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- skrócony skonsolidowany bilans,
- skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat,
- skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych,
- skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym,
- 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 o Jednostce dominującej

- a) Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej jest 7R S.A., która powstała 16 lutego 2011 r. Siedziba Jednostki dominującej mieści się w Krakowie przy ulicy Ludwinowska 7, 30-331 Kraków.
- b) Jednostka dominująca wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000379632. Wpisu dokonał Sąd Rejonowy w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 marca 2011 roku. Spółka identyfikuje się numerem identyfikatora podatkowego NIP 6772320831.
- c) Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- d) Zgodnie z umową czas trwania działalności Jednostki dominującej jest nieograniczony.
- e) W okresie obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu (od dnia 7 stycznia 2026 roku)

Tomasz Mika – Członek Zarządu (do dnia 2 kwietnia 2026 roku)

Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu (do dnia 30 czerwca 2026 roku)

Magdalena Uler-Kłeczek – Członkini Zarządu

Zarząd Spółki na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek – Członkini Zarządu

2. Informacje o jednostkach podporządkowanych

- a) Zgodnie z umową jednostek powiązanych czas trwania działalności tych jednostek jest nieograniczony.
- b) Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte zostały dane następujących jednostek podporządkowanych:

Jednostki zależne – konsolidowane metodą pełną

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	Kraków	Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów	100%	100%
Kallisto 5 sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
CO. Sp. z o.o.	Kraków	Wytwarzanie energii elektrycznej	100%	100%
Lavinia IX sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Sp. z o.o.	Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R Projekt 10 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 23 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 35 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 45 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 52 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 54 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 60 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 65 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 71 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 78 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 88 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 92 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 96 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 20 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	70%	70%
7R FINCO sp. z o.o.	Kraków	Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Milnovil Investments sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Czech S.R.O.	Praga	Pozostała działalność usługowa	100%	100%
7R Logistic Silesia sp. z o.o.	Kraków	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	50%	50%
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Gorzyce sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	Kraków	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
Dafne 30 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 42 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Kallisto 4 sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 32 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 18 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 19 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 12 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 16 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 18 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 27 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 28 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 22 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 24 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 10 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 1 sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 17 sp. z o.o.	Kraków	Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 14 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 14 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	78%	78%
7R Projekt 55 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 73 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 77 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 79 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 83 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 91 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 93 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 95 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 97 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 17 sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Kraków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Dafne 38 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 40 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 41 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 43 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 44 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 50 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R International Portfolio Sp. z o.o.	Kraków	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	71%	71%
7R KNHP Sp. z o.o.	Kraków	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R Projekt 99 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 100 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
NH Industrial Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Germany GmbH	Frankfurt nad Menem	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R Portfolio GmbH	Frankfurt nad Menem	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R City Park Berlin East GmbH	Frankfurt nad Menem	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

Jednostki współzależne – wyceniane metodą praw własności

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Projekt 9 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 84 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	15%	15%
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Projekt 98 sp. z o.o.	Kraków	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Słupsk sp. z o.o.	Kraków	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	50%	50%
7R Park Lavicky s.r.o.	Praga	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15%	15%

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Jednostki stowarzyszone – wyceniane metodą praw własności

Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
YoBi Holding S.C.Sp	Kraków	Działalność spółek holdingowych	27%	27%
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	Warszawa	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	20%	20%

3. Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe

- a) Skonsolidowane półroczne 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.
- b) Wszystkie kwoty ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w **tysiącach złotych (tys. PLN)**, o ile nie wskazano inaczej.
- c) Niniejsze skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych i współzależnych.
- d) W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono półroczne sprawozdanie finansowe, jednostka dominująca, jednostki zależne oraz stowarzyszone nie połączyły się z żadną jednostką gospodarczą.
- e) 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.
- f) Sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania przez jednostki powiązane działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.

4. Ważniejsze zasady rachunkowości

a) 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 własności, wykazując udziały w cenach ich nabycia powiększonych lub pomniejszonych o przypadające na rzecz Jednostki dominującej, współnika 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.

b) 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.

c) 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.

7R SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Grupa stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- 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.

d) 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.

e) Inwestycje

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 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,
- możliwość 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
- 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.

7R SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

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.

f) 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.

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

h) 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 na dzień bilansowy.

i) 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.

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

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.

j) Rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

k) Kapitał własny

Kapitał zakładowy Jednostki dominującej wykazywany jest w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym.

Zadeklarowane, lecz niewniesione 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

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.

l) 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,
- Grupa nie ma innej alternatywy zrealizowania obowiązku niż wydatkowanie środków na dany cel.

m) 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.

n) 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.

o) 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 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 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 końcowej sprzedaży inwestycji do zewnętrznego inwestora.

p) 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

7R SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

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 odroczonego 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 odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

q) Uznawanie przychodu

Przychody z działalności Grupy obejmują głównie wynagrodzenie za świadczenie usług związanych z realizacją i zarządzaniem projektami deweloperskimi, w tym w szczególności usług zarządzania projektem, nadzoru inwestycyjnego oraz usług doradczych.

Przychody z tytułu świadczenia usług ujmowane są w okresie ich wykonania, tj. zgodnie ze stopniem zaawansowania realizacji usługi, o ile można go wiarygodnie określić. W przypadku usług o charakterze ciągłym przychody ujmowane są proporcjonalnie do okresu ich świadczenia.

Jeżeli wynagrodzenie jest uzależnione od spełnienia określonych warunków (np. osiągnięcia kamieni milowych lub zakończenia projektu), przychód ujmowany jest w momencie spełnienia tych warunków, o ile jego uzyskanie jest wystarczająco pewne.

Otrzymane zaliczki na poczet przyszłych usług ujmowane są jako zobowiązania do momentu wykonania świadczenia.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty wynagrodzenia, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

r) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W roku obrotowym polityka rachunkowości w Grupie była stosowana w sposób ciągły.

s) Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Czynniki ryzyka finansowego

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

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

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

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

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

Ryzyka biznesowe – Ryzyka te związane są przede wszystkim z dostępnością i ceną gruntów pod inwestycje, zapotrzebowaniem najemców na powierzchnie magazynowe, ryzykiem upadłości kontrahentów, opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ryzyka te ograniczane są poprzez stałe relacje z wyselekcjonowanymi pośrednikami, wykonawcami i dostawcami, badanie kondycji finansowej kontrahentów oraz stosowanie prawnych zabezpieczeń w zawieranych umowach. Grupa uzależniona jest od dostępności atrakcyjnych

7R SPÓŁKA AKCYJNA

Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

i strategicznie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych. Ograniczenia w dostępie lub nagłe zmiany cen gruntów mogą wpływać na koszty inwestycji oraz generować opóźnienia w realizowaniu projektów. Ceny gruntów są uzależnione od wielu czynników niezależnych od działalności grupy w tym sytuacji makroekonomicznej, stóp procentowych, otoczenia prawnego, konkurencyjności sektora. Brak stabilności w dostępie do nieruchomości gruntowych oraz niestabilność cenowa stanowią ryzyko dla grupy, wpływając w szczególności na koszty operacyjne.

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

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

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

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

Ryzyko związane z konkurencją w segmentach, w których działa grupa- Grupa prowadzi swoją działalność w segmencie realizacji przedsięwzięć magazynowych. Działalność ta jest ekspozowana 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.

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Skrócony Skonsolidowany Bilans

Aktywa	30.06.2026 <i>Niebadane</i>	31.12.2025 <i>Badane</i>	30.06.2025 <i>Niebadane</i>
A. Aktywa trwałe	1 417 168	1 355 854	1 125 421
I. Wartości niematerialne i prawne	2 057	2 075	2 026
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2. Wartość firmy	-	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	2 057	2 075	2 026
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	254	306	457
1. Wartość firmy - jednostki zależne	254	306	457
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	15 836	33 084	27 160
1. Środki trwałe	1 543	2 266	3 128
2. Środki trwałe w budowie	4 143	17 524	11 426
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	10 150	13 293	12 605
IV. Należności długoterminowe	8 254	8 077	994
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Od pozostałych jednostek	8 254	8 077	994
V. Inwestycje długoterminowe	1 339 720	1 265 714	1 036 899
1. Nieruchomości	1 105 582	1 036 084	746 199
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	234 138	229 630	290 700
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	51 046	46 598	57 885
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48 522	43 827	55 530
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 524	2 771	2 356
B. Aktywa obrotowe	288 426	315 286	298 229
I. Zapasy	1 275	615	362
1. Materiały	-	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-	-
3. Produkty gotowe	-	-	-
4. Towary	-	-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi	1 275	615	362
II. Należności krótkoterminowe	46 780	42 510	70 735
1. Należności od jednostek powiązanych	3 080	345	1 230
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	43 700	42 165	69 505
III. Inwestycje krótkoterminowe	225 620	247 648	210 112
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	225 620	247 648	210 112
— Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	202 245	247 638	210 112
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 751	24 514	17 019
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	57
D. Udziały (akcje) własne	-	-	-
Aktywa razem	1 705 594	1 671 140	1 423 707

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Pasywa	30.06.2026 Niebadane	31.12.2025 Badane	30.06.2025 Niebadane
A. Kapitał (fundusz) własny	749 674	761 329	856 504
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	77 053	77 053	77 053
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	771 502	855 077	835 529
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	525 626	525 626	525 626
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	7 600	7 600	7 600
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	-	-	-
V. Kapitał rezerwowy z połączenia	(47 298)	(47 298)	-
VI. Różnice kursowe z przeliczenia	296	178	(36 346)
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(47 706)	29 336	48 884
VIII. Zysk (strata) netto	(11 773)	(160 617)	(76 215)
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-
B. Kapitały mniejszości	24 502	94	110
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	82	109	136
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	82	109	136
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	-	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	931 336	909 608	566 956
I. Rezerwy na zobowiązania	15 663	13 345	41 578
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 960	11 504	39 580
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy	1 703	1 841	1 997
II. Zobowiązania długoterminowe	589 223	553 189	395 555
1. Wobec jednostek powiązanych	38 774	38 149	188
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	550 449	515 040	395 367
- kredyty i pożyczki	158 060	185 455	48 357
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	388 520	325 707	249 470
- inne zobowiązania finansowe	187	171	96 559
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- inne	3 682	3 708	981
III. Zobowiązania krótkoterminowe	289 180	276 728	97 262
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	40 030	37 961	1
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	248 660	238 272	96 677
- kredyty i pożyczki	87 722	2 777	44
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 231	8 742	-
- inne zobowiązania finansowe	-	19 987	39 517
- z tytułu dostaw i usług	29 640	56 833	38 602
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	20 993	-	12 656
- z tytułu wynagrodzeń	18	-	13
- inne	100 057	149 933	5 844
4. Fundusze specjalne	490	496	584
IV. Rozliczenia międzyokresowe	37 270	66 345	32 562
1. Ujemna wartość firmy	-	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	37 270	66 345	32 562
Pasywa razem	1 705 594	1 671 140	1 423 707

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Skrócony Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

RZiS	od 01.01.2026 do 30.06.2026 Niebadane	od 01.01.2025 do 31.12.2025 Badane	od 01.01.2025 do 30.06.2025 Niebadane
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	46 466	114 908	14 796
I. Przychody ze sprzedaży produktów	48 329	139 512	28 187
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	(2 536)	(24 604)	(13 392)
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-	-
IV. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	673	-	-
B. Koszty działalności operacyjnej	62 695	166 128	51 680
I. Amortyzacja	934	2 224	1 170
II. Zużycie materiałów i energii	6 943	8 681	4 217
III. Usługi obce	37 607	112 867	27 524
IV. Podatki i opłaty	4 151	7 800	3 125
V. Wynagrodzenia	8 088	21 156	11 344
VI. Ubezpieczenia społeczne	2 042	7 048	3 095
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 266	6 353	1 206
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	664	-	-
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	(16 229)	(51 220)	(36 884)
D. Pozostałe przychody operacyjne	37 705	20 375	8 267
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 562	4 611	131
II. Dotacje	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	30 615	2 510	-
IV. Inne przychody operacyjne	3 527	13 254	8 135
E. Pozostałe koszty operacyjne	22 189	79 758	33 498
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	121	121
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	29 064	18 399
III. Inne koszty operacyjne	22 189	50 573	14 978
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(713)	(110 603)	(62 116)
G. Przychody finansowe	5 039	16 149	9 494
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-	-
II. Odsetki, w tym:	5 033	10 646	4 704
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	81
V. Inne	6	5 503	4 709
H. Koszty finansowe	31 619	54 934	14 795
I. Odsetki, w tym:	25 984	24 891	8 658
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 735	20 154	234
IV. Inne	3 900	9 889	5 903
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	3 437	(109)	(7 796)
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	(23 856)	(149 497)	(75 214)
K. Odpis wartości firmy	52	239	141
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	52	239	141
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-
L. Odpis ujemnej wartości firmy	27	38	11
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	27	38	11
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	12 280	(10 893)	18 092
N. Zysk (strata) brutto	(11 600)	(160 591)	(57 251)
O. Podatek dochodowy	514	(47)	(18 970)
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
R. Zyski (straty) mniejszości	(687)	21	5
S. Zysk (strata) netto	(11 773)	(160 617)	(76 215)

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Skrócone Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	od 01.01.2026 do 30.06.2026 Niebadane	od 01.01.2025 do 31.12.2025 Badane	od 01.01.2025 do 30.06.2025 Niebadane
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	761 329	934 866	934 866
- korekty błędów	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	761 329	934 866	934 866
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	77 053	77 053	77 053
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	77 053	77 053	77 053
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	855 077	1 004 487	1 004 487
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(83 575)	(149 410)	(168 958)
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	771 502	855 077	835 529
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	7 600	7 600
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	7 600	7 600	7 600
5. Różnice kursowe z przeliczenia	296	178	(36 346)
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	29 336	20 305	(120 074)
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	30 081	30 081	20 305
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	30 081	30 081	20 305
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	30 081	30 081	48 884
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	745	9 776	(140 379)
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	745	9 776	-
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	77 787	745	-
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(47 706)	29 336	48 884
7. Wynik netto	(11 773)	(160 617)	(76 215)
8. Kapitał z połączenia	(47 298)	(47 298)	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	749 674	761 329	856 504
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-	-

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	od 01.01.2026 do 30.06.2026 Niebadane	od 01.01.2025 do 31.12.2025 Badane	od 01.01.2025 do 30.06.2025 Niebadane
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(160 177)	81 307	(77 776)
I. Zysk (strata) netto	(11 773)	(160 617)	(76 215)
II. Korekty razem	(148 404)	241 924	(1 560)
1. Zyski (straty) mniejszości	24 407	(21)	(5)
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	3 437	10 893	(23 708)
3. Amortyzacja	934	2 224	1 170
4. Odpisy wartości firmy	52	292	141
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	(27)	(38)	(11)
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	4 022	22 346	(5 799)
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 064	14 032	1 551
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(61 600)	36 266	23 004
9. Zmiana stanu rezerw	2 317	(20 103)	8 129
10. Zmiana stanu zapasów	(660)	52	305
11. Zmiana stanu należności	(4 448)	52 042	30 900
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(53 391)	100 070	(52 307)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(23 760)	47 961	10 386
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	(53 753)	(24 091)	4 685
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(160 177)	81 307	(77 776)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	19 244	(647 806)	(313 418)
I. Wpływy	182 617	174 336	58 156
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	69	457	183
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	107 737	166 396	48 181
3. Z aktywów finansowych, w tym:	74 811	7 483	7 278
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	73 055	3 173	3 173
b) w pozostałych jednostkach	1 756	4 310	4 106
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	2 514
II. Wydatki	163 373	822 141	371 574
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 097	15 457	4 555
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	127 407	565 313	358 734
3. Na aktywa finansowe, w tym:	34 870	54 597	8 285
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 949	14 345	1 719
b) w pozostałych jednostkach	19 921	40 252	6 566
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	186 775	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 244	(647 806)	(313 418)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	95 540	382 557	169 727
I. Wpływy	151 379	561 063	269 613
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	57	-
2. Kredyty i pożyczki	90 072	222 043	18 749
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	61 301	331 324	247 424
4. Inne wpływy finansowe	6	7 638	3 439
II. Wydatki	55 839	178 506	99 885
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	36 173	156 469	93 434
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	349	126
8. Odsetki	19 651	14 285	1 696
9. Inne wydatki finansowe	15	7 402	4 628
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	95 540	382 557	169 727
D. Przepływy pieniężne netto razem	(45 393)	(183 941)	(221 467)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(45 393)	(183 941)	(221 467)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	384	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	247 638	431 579	431 579
G. Środki pieniężne na koniec okresu	202 245	247 638	210 112

7R SPÓŁKA AKCYJNA
Skonsolidowany raport półroczny na I półrocze 2026 roku

Informacje dodatkowe

Informacja o wskaźniku zadłużenia do kapitału własnego

LP	Nazwa pozycji	Wartość
A	Zobowiązania finansowe długoterminowe	546 580
B	Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	97 953
C	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	202 245
D	Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto [A+B-C]	442 288
E	Skonsolidowane Aktywa Netto	1 503 349
F	Wskaźnik Zadłużenia Netto [D/E]	0,29

Informacja o Wskaźniku Zadłużenia Finansowego Netto

LP	Nazwa pozycji	Wartość
A	Zobowiązania finansowe długoterminowe	546 580
B	Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	97 953
C	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	202 245
D	Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto [A+B-C]	442 288
E	Suma wartości Inwestycji Długoterminowych, Towarów oraz Środków Trwałych w Budowie	1 343 863
F	Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto [D/E]	0,33

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

W I półroczu 2026 roku Grupa kontynuowała proces zabezpieczania gruntów pod realizację kolejnych inwestycji oraz rozpoczęła realizację istotnych projektów. W analizowanym okresie Grupa nabyła nieruchomości gruntowe położone w Barniewicach, Sękocinie Starym oraz Sosnowcu. Grupa w I półroczu sprzedała nieruchomości położone w Zabrze oraz Słupsku. Działalność Grupy finansowana jest w dużej mierze z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania, co ekspozuje Grupę na ryzyko zmiany stóp procentowych. Utrzymujący się w I półroczu 2026 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. Zarząd aktywnie zarządza ryzykiem utraty płynności w celu utrzymania ciągłości działania poprzez zabezpieczenie dostępności środków pieniężnych do realizacji celów biznesowych.

Dnia 16 stycznia 2026 roku 7R SA dokonała emisji 25 000 sztuk obligacji serii B1, na łączną kwotę 2,5 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. Obligacji.

Na podstawie uchwały z dnia 5 marca 2026 roku jednostka dominująca w Grupie tj. 7R S.A. podniosła wartość programu emisji obligacji do 120 mln EUR (lub równowartość tej kwoty w PLN). Dnia 31.03.2026 roku 7R SA dokonała emisji 52 000 sztuk obligacji serii D, na łączną kwotę 52 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. Obligacji.

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.

Osoby podpisujące:

Andrzej Wroński
Prezes Zarządu

Magdalena Uler-Kłeczek
Członkini Zarządu