

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane Sprawozdanie
Finansowe
01.01.2024 – 31.12.2024



Grupa Kapitałowa 7R S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

Dla Akcjonariuszy 7R S.A.

Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności Grupy Kapitałowej zasady rachunkowości które stosowane były w sposób ciągły. Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa Kapitałowa będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz z 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 i przedstawione w następującej kolejności:

Wprowadzenie

Skonsolidowany bilans

Skonsolidowany rachunek zysków i strat<wariant porównawczy>

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych <metoda pośrednia>

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Anita Supel – Head of Accounting 7R

Odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Christopher Zeuner

Michał Białas

Co- Chief Executive Officer

Co- Chief Executive Officer

Tomasz Mika

Søren Rodian Olsen

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Kraków, 24 kwietnia 2025r.

Wprowadzenie

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 r.. 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:

Tomasz Lubowiecki – Prezes Zarządu (do dnia 18 czerwca 2024 roku)
Ryszard Gretkowski – Wiceprezes Zarządu (do dnia 31 stycznia 2024 roku)
Christopher Zeuner – Członek Zarządu (do dnia 18 stycznia 2024 roku) / Co-Chief Executive Officer (od dnia 19 czerwca 2024)
Tomasz Mika – Członek Zarządu
Michał Białas – Członek Zarządu (do dnia 18 czerwca 2024 roku) / Co-Chief Executive Officer (od dnia 19 czerwca 2024 roku)
Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu

Zarząd Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Christopher Zeuner – Co- Chief Executive Officer
Michał Białas – Co- Chief Executive Officer
Tomasz Mika – Członek Zarządu
Søren Rodian Olsen – Członek 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:

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.
Wprowadzenie (cd.)

Jednostki zależne

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach	Wzajemne powiązania kapitałowe
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. wkład Komandytariusza 7R SA wynosi 851.000 PLN w 7R Logistic Modlnica Co. sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 851.000 PLN; poprzez komplementariusza CO. Sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) posiada kontrolę nad Spółką – odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. wkład Komandytariusza 7R SA wynosi 1.405.000 PLN w 7R Logistic Małopole Co. sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 1.405.000 PLN; poprzez komplementariusza CO. Sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) posiada kontrolę nad Spółką – odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki.
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	5210B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Kallisto 5 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Kallisto 17 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Kallisto 14 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
CO. Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	3511Z - Wytwarzanie energii elektrycznej	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Lavinia IX sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 10 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 14 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 23 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 35 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	78%	78%	Spółka współzależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 78% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 45 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 52 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 54 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 55 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 58 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 60 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę 7R Portfolio B.V., w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 65 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 71 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę 7R Portfolio B.V., w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 66 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 73 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 75 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.
Wprowadzenie (cd.)

		nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
7R Projekt 77 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 78 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 79 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 80 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziału w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 83 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.
Wprowadzenie (cd.)

7R Projekt 88 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 91 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 92 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 93 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 95 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 96 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 97 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 17 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 20 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	70%	70%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 70% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki oraz Prezes Zarządu jest z ramienia 7R SA

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

7R FINCO sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6499Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Milnovil Investments sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Czech S.R.O.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	-	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Logistic Silesia sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4120Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	50%	50%	Spółka współzależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 50% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Odpowiada za działalności operacyjną i finansową spółki oraz Prezes Zarządu jest z ramienia 7R SA.
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Gorzyce sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
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%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. wkład Komplementariusza 7R Development Management sp. z o.o. (spółka zależna od 7R SA) wynosi 5.000 PLN w City Flex 7R Development Management sp. z o.o. SK z sumy komandytowej 10.000 PLN; wkład Komandytariusza 7R SA wynosi 5.000 co stanowi łącznie 100% wartości wkładów.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

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%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R International B.V.	Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam	-	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 30 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	95%	95%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 95% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 42 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę Dafne 30 sp. z o.o., w której w posiadaniu 95% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International B.V.) 100% udziału w kapitale zakładowym Spółki.
Kallisto 4 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez Spółkę Dafne 30 sp. z o.o., w której w posiadaniu 95% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International B.V.) 100% udziału w kapitale zakładowym Spółki.
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Kallisto 32 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Słupsk sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 9 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 18 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

		nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi			
Dafne 19 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 12 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 16 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 18 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez spółkę 7R Portfolio B.V., w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 27 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 28 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 22 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 24 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 10 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (w tym pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

7R Projekt 1 sp. z o.o.	Warszawa, ul. Plac Konesera 8	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio 7R International B.V.) 50% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5.000 PLN i posiada kontrolę nad Spółką 7R Projekt 1 sp. z o.o. - odpowiada za działalności operacyjną i finansową Spółki.
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada bezpośrednio 50% oraz pośrednio przez 7R International B.V. 50% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Łącznie Grupa 7R posiada 100% udziałów.
7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Portfolio B.V.	Herikerbergweg 88, 1101 CM Amsterdam	-	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
NRE Gliwice Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez spółkę 7R Projekt 75 Sp. z o.o., w której w posiadaniu 100% kapitału zakładowego jest spółka zależna 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Park Lavicky s.r.o.	Nadrazni 344/23 Praha 5 15000	-	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 38 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Wprowadzenie (cd.)

Dafne 40 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 41 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 43 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Dafne 44 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka zależna, konsolidacja metodą pełną. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.
Wprowadzenie (cd.)

Jednostki współzależne

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach	Wzajemne powiązania kapitałowe
7R Projekt 9 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%	Spółka współzależna, Wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 50% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 84 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%	Spółka współzależna, Wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 50% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%	Spółka współzależna, Wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 50% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%	Spółka współzależna. Wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 50% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 13 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	15%	15%	Spółka współzależna, Wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 15% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
Quantum 7R Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	30%	30%	Spółka współzależna, Wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 30% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
7R Projekt 98 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	Spółka współzależna, Wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio przez 7R International B.V.) 100% udziałów w kapitale zakładowym 7R Projekt 98 Sp. z o.o.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.
Wprowadzenie (cd.)

Jednostki stowarzyszone

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach	Wzajemne powiązania kapitałowe
YoBi Holding S.C.Sp	Kraków, ul. Ludwinowska 7	-	27,1%	27,1%	Spółka stowarzyszona, wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada 27,1% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.
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%	Spółka stowarzyszona, wycena udziałów metodą praw własności. Na dzień 31.12.2024r. 7R SA posiada (pośrednio 7R International B.V.) 20% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

- a) 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.
- b) Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych i współzależnych.
- c) 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.
- d) Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.
- e) Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęto dane następujących jednostek powiązanych, których sprawozdania finansowe zostały sporządzone za rok obrotowy różny od okresu, za jaki sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Nazwa jednostki powiązanej	Okres, za jaki sporządzono sprawozdanie finansowe
LAVINIA IX Sp. z o.o. SKA	01.10.2023-30.09.2024
LAVINIA IX Sp. z o.o.	01.10.2023-30.09.2024
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	09.10.2023-31.12.2024
Dafne 43 Sp. z o.o.	09.10.2023-31.12.2024
Dafne 41 Sp. z o.o.	09.10.2023-31.12.2024
Dafne 44 Sp. z o.o.	09.10.2023-31.12.2024

- 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.
- g) W roku obrotowym nastąpiło połączenie:
 - Co. Sp. z o.o. (spółka przejmująca) z następującymi spółkami przejmowanymi: 7R Logistic Modlnica Co. Sp. z o.o., 7R Logistic Małopole Co. Sp. o.o. SKA, Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK, 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK, Etap 2 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK. Połączenie zostało rozliczone przy zastosowaniu metody łączenia udziałów.
 - 7R Park Lavicky s.r.o. (spółka przejmująca) z następującymi spółkami przejmowanymi: VM Industry Park s.r.o., Lavigas s.r.o. Połączenie zostało rozliczone przy zastosowaniu metody łączenia udziałów.

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.

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 (art. 46 §1 KC) do inwestycji jest podejmowana na podstawie następujących kryteriów:

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

Inwestycje w nieruchomości w budowie początkowo są prezentowane w pozycji środki trwałe w budowie. W momencie rozpoczęcia budowy dokonuje się przekwalifikowanie poniesionych wcześniej nakładów do pozycji Inwestycje w nieruchomości wg wartości wytworzenia.

Jednostka decyduje o wycenie do wartości godziwej Nieruchomości inwestycyjnych w budowie na podstawie spełnienia dwóch z trzech przesłanek:

- uzyskanie pozwolenia na budowę
- zaawansowanie prac budowlanych na poziomie 40%,
- 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 określone wartości godziwej odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat, odpowiednio w pozostałe przychody i koszty operacyjne.

f) 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 długoterminowych udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się metodą praw własności.

g) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącego wartość godziwą uiszczoną zapłatą.

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.

h) 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 ściągalność 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.).

i) 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

j) Towary

Towary wycenia się w cenach nabycia.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

n) 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,
-
- wysokość przyszłego wydatku ma istotny wpływ na wynik finansowy.

o) 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.

p) 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.

q) 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.

r) 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.

s) 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 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.

t) 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).

u) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W 2024 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.

SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY KAPITAŁOWEJ 7R ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2023r.	Dane przekształcone 31.12.2023r.
A	AKTYWA TRWAŁE	839 290 954	1 290 103 209	1 133 482 691
I	Wartości niematerialne i prawne	1 542 304	1 976 607	1 976 607
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2	Wartość firmy	-	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	1 542 304	1 976 607	1 976 607
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
II	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	597 644	947 645	947 645
1	Wartość firmy - jednostki zależne	597 644	947 645	947 645
2	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
III	Rzeczowe aktywa trwałe	28 005 057	39 946 702	39 931 154
1	Środki trwałe	4 105 863	6 689 700	6 674 152
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-	-
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 649 690	3 654 680	3 654 680
c	urządzenia techniczne i maszyny	102 816	168 305	168 305
d	środki transportu	674 448	1 824 140	1 824 140
e	inne środki trwałe	678 908	1 042 575	1 027 027
2	Środki trwałe w budowie	13 995 728	18 189 040	18 189 040
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	9 903 467	15 067 962	15 067 962
IV	Należności długoterminowe	3 762 261	1 205 871	1 205 871
1	Od jednostek powiązanych	-	-	-
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3	Od pozostałych jednostek	3 762 261	1 205 871	1 205 871
V	Inwestycje długoterminowe	741 559 712	1 173 579 930	1 019 348 137
1	Nieruchomości	497 805 739	1 061 794 409	844 829 209
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	243 753 973	111 785 521	174 518 929
a	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	191 080 189	49 186 200	57 119 765
	- udziały lub akcje	106 776 497	17 150 418	25 083 984
	- udzielone pożyczki	84 303 692	32 035 781	32 035 781
b	w pozostałych jednostkach	52 673 783	62 599 321	117 399 163
	- udzielone pożyczki	52 673 783	62 599 321	117 399 163
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	63 823 975	72 446 454	70 073 276
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61 217 241	65 314 931	62 941 753
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 606 734	7 131 523	7 131 523

Aktywa cd.

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2023r.	Dane przekształcone 31.12.2023r.
B	AKTYWA OBROTOWE	556 406 350	440 482 122	489 866 096
I	Zapasy	667 235	1 699 500	1 699 500
1	Materiały	-	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku	316 654	-	-
3	Produkty gotowe	-	-	-
4	Towary	40 000	-	-
5	Zaliczki na dostawy	310 582	1 699 500	1 699 500
II	Należności krótkoterminowe	98 866 671	177 965 020	188 682 652
1	Należności od jednostek powiązanych	6 716 155	6 254 292	6 254 292
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 716 155	5 266 858	5 266 858
	- do 12 miesięcy	6 716 155	5 266 858	5 266 858
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b	inne	-	987 434	987 434
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b	inne	-	-	-
3	Należności od pozostałych jednostek	92 150 515	171 710 728	182 428 360
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	36 306 503	59 426 746	67 182 768
	- do 12 miesięcy	36 306 503	59 426 746	67 182 768
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	39 708 622	77 102 921	77 007 985
c	inne	16 135 390	35 181 061	38 237 607
III	Inwestycje krótkoterminowe	431 981 206	137 678 302	129 769 072
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	431 978 968	137 678 302	129 769 072
a	w jednostkach powiązanych	-	-	1 237
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	1 237
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
c	w pozostałych jednostkach	400 123	80 406	80 406
	- udziały lub akcje	-	-	-
	- udzielone pożyczki	400 123	80 406	80 406
d	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	431 578 845	137 597 896	129 687 428
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	431 578 845	135 010 602	127 100 135
	- inne środki pieniężne	-	2 587 294	2 587 294
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	2 238	-	-
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 891 238	123 139 300	169 714 872
	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	57 127	57 127	57 127
	Udziały (akcje) własne	-	-	-
AKTYWA RAZEM		1 395 754 431	1 730 642 459	1 623 405 914

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2023r.	Dane przekształcone 31.12.2023r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	934 866 034	917 682 741	922 906 500
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	77 052 563	61 199 335	61 199 335
II	Kapitał zapasowy, w tym:	1 004 487 300	837 086 803	837 086 803
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	525 625 646	372 590 322	372 590 322
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	7 600 000	7 600 000	7 600 000
V	Różnice kursowe z przeliczenia	- 34 199 573	- 22 873 656	- 22 873 656
VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	20 305 086	44 446 224	44 446 224
VII	Zysk (strata) netto	- 140 379 343	- 9 775 965	- 4 552 206
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-
B	Kapitały mniejszości	115 231	9 644 592	2 555 027
C	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	147 560	395 381	395 381
1	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	147 560	395 381	395 381
2	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	460 625 606	802 919 745	697 549 006
I	Rezerwy na zobowiązania	33 448 224	47 935 673	41 542 495
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 339 445	47 698 661	41 305 483
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
3	Pozostałe rezerwy	2 108 779	237 012	237 012
	- długoterminowe	1 683 779	-	-
	- krótkoterminowe	425 000	237 012	237 012
II	Zobowiązania długoterminowe	69 346 786	177 897 369	109 249 623
1	Wobec jednostek powiązanych	-	24 700 648	-
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	69 346 786	153 196 720	109 249 623
a	kredyty i pożyczki	64 327 212	149 686 578	106 886 498
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
c	inne zobowiązania finansowe	504 903	919 677	919 677
d	zobowiązania wekslowe	-	-	-
e	inne	4 514 671	2 590 465	1 443 448
III	Zobowiązania krótkoterminowe	321 841 310	449 564 665	447 750 845
1	Wobec jednostek powiązanych	4 178 248	170 212	171 449
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	4 178 248	-	-
	- do 12 miesięcy	4 178 248	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
b	inne	-	170 212	171 449
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	317 237 831	449 086 078	447 271 020
a	kredyty i pożyczki	78 336 915	48 075 077	47 626 513
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	95 425 133	95 425 133
c	inne zobowiązania finansowe	889 006	1 049 282	1 049 282
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	94 479 813	260 723 766	260 407 293
	- do 12 miesięcy	94 479 813	260 723 766	260 407 293
	- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
e	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	134 944 599	23 857 925	23 848 890
f	z tytułu wynagrodzeń	242	63 914	63 914
g	inne	8 587 257	19 890 980	18 849 995
4	Fundusze specjalne	425 230	308 375	308 375
IV	Rozliczenia międzyokresowe	35 989 286	127 522 038	99 006 044
1	Ujemna wartość firmy	-	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	35 989 286	127 522 038	99 006 044
	- długoterminowe	4 934 667	1 784 805	1 784 805
	- krótkoterminowe	31 054 619	125 737 233	97 221 239
	PASYWA RAZEM	1 395 754 431	1 730 642 459	1 623 405 914

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres		Dane przekształcone
		01.01.2024-31.12.2024 r.	01.01.2023-31.12.2023 r.	01.01.2023-31.12.2023 r.
A	Przychody netto i zrównane z nimi, w tym:	83 391 602	333 944 141	322 084 040
-	od jednostek powiązanych	14 694 129	5 495 466	5 954 094
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	105 853 485	316 526 674	304 666 572
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	- 22 531 062	17 302 638	17 302 638
III	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	69 179	114 830	114 830
B	Koszty działalności operacyjnej:	128 875 738	344 731 180	338 367 625
I	Amortyzacja	2 763 548	4 276 100	4 275 675
II	Zużycie materiałów i energii	23 037 077	17 283 453	12 147 954
III	Usługi obce	53 035 847	266 958 653	267 103 901
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 960 818	3 624 838	3 624 177
-	- podatek akcyzowy	-	-	-
V	Wynagrodzenia	30 709 039	36 183 639	36 213 039
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	5 419 385	8 455 694	8 461 421
-	- emerytalne	1 388 937	2 111 131	2 114 007
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	9 918 738	7 807 143	6 399 797
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	31 286	141 660	141 660
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 45 484 136	- 10 787 039	- 16 283 585
D	Pozostałe przychody operacyjne	39 770 388	15 136 636	23 030 217
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9 766 275	2 297 884	2 297 884
II	Dotacje	-	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16 926 030	2 478 715	10 112 524
IV	Inne przychody operacyjne	13 078 083	10 360 037	10 619 809
E	Pozostałe koszty operacyjne	91 032 799	50 338 101	50 168 449
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	32 989 956	10 820 535	10 820 535
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	82 693	-
III	Inne koszty operacyjne	58 042 842	39 434 872	39 347 914
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 96 746 546	- 45 988 504	- 43 421 817
G	Przychody finansowe	25 815 270	78 999 903	79 147 192
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	9 965 544	9 965 544
-	od jednostek powiązanych	-	9 965 544	9 965 544
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
-	od jednostek pozostałych, w tym:	-	-	-
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
II	Odsetki, w tym:	8 279 654	5 159 490	9 175 935
-	od jednostek powiązanych	4 315 473	2 326 448	6 342 893
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	9 363 200	9 363 200
-	w jednostkach powiązanych	-	-	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	1 489 804	1 489 804
V	Inne	17 535 616	53 021 865	49 152 709
H	Koszty finansowe	88 374 094	50 446 812	45 692 579
I	Odsetki, w tym:	59 763 936	36 732 722	32 652 408
-	dla jednostek powiązanych	2 380 865	1 056 352	-
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1 182 378	-	-
-	w jednostkach powiązanych	-	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	20 689 010	149 140	149 140
IV	Inne	6 738 771	13 564 950	12 891 030
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	- 7 595 278	5 567 498	5 567 498
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+I)	- 166 900 648	- 11 867 914	- 4 399 705
K	Odpis wartości firmy	309 914	332 614	332 614
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	309 914	332 614	332 614
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-
L	Odpis ujemnej wartości firmy	247 820	247 820	247 820
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	247 820	247 820	247 820
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	17 563 236	- 8 219 058	- 11 405 493
N	Zysk (strata) brutto (J+I-K-L+M+/-N)	- 149 399 506	- 20 171 766	- 15 889 993
O	Podatek dochodowy	509 198	- 4 135 141	- 8 263 561
P	Zyski (straty) udziałowców mniejszościowych	- 9 529 361	- 6 260 660	- 3 074 225
R	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
S	Zysk (strata) netto (O-P-Q+/-R)	- 140 379 343	- 9 775 965	- 4 552 206

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1.01.2024 do 31.12.2024
metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	01.01.2024- 31.12.2024 r.	01.01.2023- 31.12.2023 r.	Dane przekształcone 01.01.2023- 31.12.2023 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-266 079 904	38 889 654	-56 044 142
I	Zysk (strata) netto	-140 379 343	-9 775 965	-4 552 206
II	Korekty razem	-125 700 561	48 665 619	-51 491 936
1	Zysk/Strata udziałowców mniejszościowych	-9 529 361	-6 260 660	-6 260 660
2	Zysk/Strata z udziałów wycenianych metodą praw własności	-17 563 236	8 219 058	8 219 058
3	Amortyzacja	2 763 548	4 276 100	4 275 675
4	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-
5	Odpis wartości firmy	350 001	-198 270	-198 270
6	Odpisy ujemnej wartości firmy	-247 820	-247 820	-247 820
7	Zyski/Straty z tytułu nie zrealizowanych różnic kursowych	-14 861 921	-40 415 840	-38 697 696
8	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22 901 918	42 479 492	34 147 352
9	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	8 653 778	-13 307 722	-26 278 454
10	Zmiana stanu rezerw	-14 487 448	-8 329 158	-14 722 336
11	Zmiana stanu zapasów	1 032 265	3 684 882	3 684 882
12	Zmiana stanu należności i roszczeń	65 955 605	127 084 741	116 367 109
13	Zmiana stanu zobowiązań (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	-60 422 221	-167 129 962	-169 643 473
14	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	15 335 551	90 476 057	17 757 669
15	Inne korekty z działalności operacyjnej	-136 167 573	8 334 722	20 105 029
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	-266 079 904	38 889 654	-56 044 142
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	599 812 346	-260 160 773	-186 487 000
I	Wpływy	821 090 554	223 893 817	223 893 817
1	Zbycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 166 440	592 346	592 346
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	615 403 807	164 890 375	164 890 375
3	Z aktywów finansowych, w tym:	199 785 282	22 886 401	22 886 401
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	167 338 875	4 535 889	4 535 889
b)	w pozostałych jednostkach	32 446 407	18 350 512	18 350 512
-	zbycie aktywów finansowych	-	-	-
-	dywidendy i udziały w zyskach	-	9 965 454	9 965 454
-	odsetki	1 702 265	198 770	198 770
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	30 744 142	8 186 288	8 186 288
4	Inne wpływy inwestycyjne	2 735 024	35 524 695	35 524 695
II	Wydatki	221 278 208	484 054 590	410 380 818
1	Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	50 828 600	337 131 353	263 527 972
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	29 618 662	101 352 639	101 282 247
3	Na aktywa finansowe, w tym:	140 830 946	45 570 598	45 570 598
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	119 815 938	7 713 514	7 713 514
b)	w pozostałych jednostkach	21 015 008	37 857 084	37 857 084
-	nabycie aktywów finansowych	-	-	-
-	udzielone pożyczki długoterminowe	21 015 008	37 857 084	37 857 084
4	Dywidendy wypłacone udziałowcom mniejszościowym	-	-	-
5	Inne wydatki inwestycyjne	-	-	-
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	599 812 346	-260 160 773	-186 487 000
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-40 483 343	191 957 986	205 307 542
I	Wpływy	485 906 820	583 173 825	533 699 773
1	Wpływy netto z emisji akcji	168 888 552	410 504 362	410 504 362
2	Kredyty i pożyczki	316 605 609	157 299 810	107 825 757
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	15 369 653	15 369 653
4	Inne wpływy finansowe	412 659	-	-
II	Wydatki	526 390 163	391 215 839	328 392 231
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	6 401 110	6 401 110
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-
3	Inne wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	-
4	Splaty kredytów i pożyczek	399 605 067	327 125 500	266 880 462
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	93 872 788	15 390 000	15 390 000
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	-
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	888 597	842 218	842 218
8	Odsetki	29 723 369	41 457 011	38 878 441
9	Inne wydatki finansowe	2 300 342	-	-
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-40 483 343	191 957 986	205 307 542
D	Zmiana stanu środków pieniężnych netto (A.III ± B.III ± C.III)	293 249 100	-29 313 133	-37 223 601
E	Środki pieniężne na początek roku obrotowego	137 597 896	166 911 029	166 911 029
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-731 850	-	-
F	Środki pieniężne na początek okresu	137 597 896	166 911 029	166 911 029
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	431 578 845	137 597 896	137 597 896

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Lp.	Tytuł	01.01.2024- 31.12.2024 r.	01.01.2023- 31.12.2023 r.	Dane przekształcone 01.01.2023- 31.12.2023 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	922 906 500	569 758 151	569 758 151
-	korekty błędów podstawowych	-	-	-
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	922 906 500	569 758 151	569 758 151
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	61 199 335	23 887 354	23 887 354
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	15 853 228	37 311 981	37 311 981
a	zwiększenie (z tytułu)	15 853 228	37 914 040	37 914 040
-	wydania udziałów (emisji akcji)	15 853 228	37 914 040	37 914 040
b	zmniejszenie (z tytułu)	-	602 059	602 059
-	umorzenie udziałów (akcji)	-	602 059	602 059
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	77 052 563	61 199 335	61 199 335
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	837 086 803	260 778 158	260 778 158
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	167 400 497	576 308 645	576 308 645
a	zwiększenie (z tytułu)	167 400 497	582 111 695	582 111 695
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	153 035 324	372 590 322	372 590 322
-	podwyższenia kapitału zapasowego	14 365 173	209 521 373	209 521 373
b	zmniejszenie (z tytułu)	-	5 803 051	5 803 051
-	umorzenie akcji własnych	-	5 803 051	5 803 051
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	1 004 487 300	837 086 803	837 086 803
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-	-
3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	-
a	zwiększenie	-	-	-
b	zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
-	zbycia środków trwałych	-	-	-
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	-	-	-
a	zwiększenie	-	-	-
b	zmniejszenie	-	-	-
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	7 600 000	7 600 000	7 600 000
5	Różnice kursowe z przeliczenia	-34 199 573	-22 873 656	-22 873 656
6	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	44 446 224	42 086 690	42 086 690
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	44 446 224	42 086 690	42 086 690
-	korekty błędów podstawowych	-	-22 726 317	-22 726 317
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	44 446 224	19 360 373	19 360 373
a	zwiększenie (z tytułu)	-	234 607 224	234 607 224
-	podziału zysku z lat ubiegłych	-	234 607 224	234 607 224
b	zmniejszenie (z tytułu)	14 365 173	209 521 373	209 521 373
-	z tytułu pokrycia straty z lat ubiegłych	-	-	-
-	z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	14 365 173	209 521 373	209 521 373
6.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	30 081 051	44 446 224	44 446 224
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)	4 552 206	-	-
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 552 206	-	-
a	zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
-	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-	-
-	zwiększenia kapitału zapasowego	-	-	-
b	zmniejszenie (z tytułu)	5 223 759	-	-
-	pozostałe	5 223 759	-	-
6.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	9 775 965	-	-
6.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	20 305 086	44 446 224	44 446 224
7	Wynik netto	-140 379 343	-9 775 965	-4 552 206
a	zysk netto	-	-	-
b	strata netto	140 379 343	9 775 965	4 552 206
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	-	-	-
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	934 866 034	917 682 741	922 906 500
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ 7R SA

Zmiany w strukturze:

W dniu 31 stycznia 2024 roku spółka zależna Dafne 30 Sp. z o.o. sprzedała na rzecz spółki zależnej działającej pod firmą 7R International BV., 78 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN w spółce zależnej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. Po transakcji Grupa kapitałowa 7R SA posiada bez zmian procentowy udział w spółce zależnej 7R Projekt 39 Sp. z o.o. tj. 78% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

W dniu 13 lutego 2024 spółka zwiększyła swój udział w kapitale podstawowym spółki Yobi Holding S.C. Sp. z 10 % na 27,1 %.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 38 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 40 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 43 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 41 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na walnym zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 15 marca 2024 roku spółka zależna 7R International BV kupiła 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł. w spółce Dafne 44 Sp. z o.o.. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na walnym zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 24 kwietnia 2024 roku 7R International BV zbyła na rzecz WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S. oraz WOOD & COMPANY, INVESTIČNÍ SPOLEČNOST A.S. łącznie 85 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 13 sp. z o.o., co stanowi 85% kapitału zakładowego spółki oraz daje 85% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 15 udziałów, co stanowi 15% zakładowego spółki oraz daje 85% głosów na Zgromadzeniu zgromadzeniu Wspólników wspólników spółki.

Dnia 19 czerwca 2024 roku Wood and Company investicni spolecnost a.s. 1% udziałów w 7R Park Lavicky s.r.o., przeniósł na 7R International BV posiadany przez siebie 1 jako zabezpieczenie spłaty pożyczki udzielonej przez Wood and Company investicni spolecnost a.s. na rzecz 7R Park Lavicky s.r.o. 1 udział w 7R Park Lavicky s.r.o. w wyniku czego 7R International BV posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki.

Dnia 8 lipca 2024 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 84 sp. z o.o., co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz 50% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 50 udziałów, co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz daje 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 8 lipca 2024 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 90 sp. z o.o., co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz 50% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 50 udziałów, co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz daje 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 8 lipca 2024 roku doszło do połączenia spółek Lavigas s.r.o. z siedzibą w Pradze (jako spółką przejmowaną) oraz VM Industry Park s.r.o. z siedzibą w Pradze (jako spółką przejmowaną) z 7R Park Lavicky s.r.o. (jako spółką przejmującą), w wyniku czego wszelkie prawa i obowiązki ww. spółki zostały przejęte przez 7R Park Lavicky s.r.o..

Dnia 31 lipca 2024 roku 7R International BV jako kupujący oraz Irydium sp. z o.o. jako sprzedający zawarły warunkową umowę sprzedaży na rzecz 7R International BV 30 udziałów w kapitale zakładowym Quantum 7R sp. z o.o. W wyniku ziszczenia się warunku zawieszającego przewidzianego w tej umowie dnia 19 grudnia 2024 roku 7R International BV nabyła 30 udziałów w kapitale zakładowym ww. spółki, co stanowi 30% kapitału zakładowego oraz daje 30% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 21 sierpnia 2024 roku 7R International BV zbyła 100 udziałów w spółce 7R Projekt 82 sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. W wyniku transakcji spółka nie należy już do grupy kapitałowej 7R.

Dnia 4 września 2024 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 94 sp. z o.o., co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz 50% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 50 udziałów, co stanowi 50% kapitału zakładowego oraz daje 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 24 października 2024 7R International BV zbyła 100 udziałów w kapitale zakładowym 7R Park Prague Luzec s.r.o., co stanowi 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, w wyniku czego spółka nie zależy już do grupy kapitałowej 7R.

Dnia 30 października 2024 roku 7R International BV nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Projekt 98 sp. z o.o. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Na podstawie zawartej umowy inwestycyjnej, która nakłada na 7R International BV obowiązek przeniesienia 50% udziałów w 7R Projekt 98 sp. z o.o., Grupa zachowa prawo do połowy korzyści ekonomicznych z tej inwestycji. W konsekwencji, od 30.10.2024 r. Grupa rozpoznaje 50% udziału w zyskach, stratach oraz aktywach netto w 7R Projekt 98 sp. z o.o. i stosuje wycenę udziałów metodą praw własności.

Dnia 15 listopada 2024 roku 7R Fizan sprzedał posiadane 50 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o. na rzecz 7R International BV. Następnie dnia 23 grudnia 2024 roku 7R S.A. nabyła od Vitus Inwestycje sp. z o.o. sp.k. 50 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.. Po transakcji grupa kapitałowa 7R posiada 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Kielce Chęciny II sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 19 listopada 2024 roku 7R International BV nabyła 60 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Park Sosnowiec sp. z o.o., co stanowi 60% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 60% głosów na zgromadzeniu wspólników. Po transakcji 7R International BV posiada 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki 7R Park Sosnowiec sp. z o.o., co stanowi 100% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 5 grudnia 2024 roku 7R SA zbyła posiadane udziały w 7R Development sp. z o.o. oraz MSC Land sp. z o.o.

Dnia 5 grudnia 2024 roku 7R SA zbyła posiadane akcje w 7R Projekt 17 Gdańsk-Barniewice SKA, w wyniku czego spółka ta nie należy już do grupy kapitałowej 7R.

Dnia 5 grudnia 2024 roku 7R International BV zbyła posiadane udziały w spółkach 7R Projekt 17 sp. z o.o., 7R Projekt 20 sp. z o.o., 7R Projekt 51 sp. z o.o., 7R Projekt 53 sp. z o.o., 7R Projekt 76 sp. z o.o., Dafne 3 sp. z o.o. oraz Dafne 25 sp. z o.o.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2024 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu w KRS połączenia spółki CO. Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) z następującymi spółkami (jako spółkami przejmowanymi) 7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. SKA, 7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. SKA, Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k., Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k. oraz 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k.

Dnia 23 grudnia 2024 roku 7R International BV zbyła wszystkie posiadane certyfikaty inwestycyjne wyemitowane przez 7R Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej na dzień 31.12.2024r.

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
7R Holdings Ltd	16 740 039	16 740 039	akcje serii A	21,73%
7R Holdings Ltd	597 059	597 059	akcje serii C	0,77%
Ryszard Gretkowski	1 992 684	1 992 684	akcje serii C	2,59%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	3 559 961	3 559 961	akcje serii A	4,62%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	48 342 994	48 342 994	akcje serii F	62,74%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	395 552	395 552	akcje serii C	0,51%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	5 135 131	5 135 131	akcje serii G	6,66%
Christopher Zeuner	151 755	151 755	akcje serii D	0,20%
Christopher Zeuner	137 388	137 388	akcje serii E	0,18%
suma	77 052 563	77 052 563		100%

2. Wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz wynik na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych na dzień 31.12.2024r.

Wartość firmy dla jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31.12.2024r.

Jednostka nabyta/nowo utworzona	Wartość netto aktywów na dzień zakupu/powstania	Cena nabycia udziałów/wartość nominalna udziałów	Wartość firmy
"Lavinia IX" Spółka z o.o.	2 315	10 000	7 685
"Lavinia IX" Spółka z o.o. SKA	45 786	155 000	109 214
Kallisto 17 Spółka z o.o.	5 000	8 000	3 000
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Spółka z o.o.	4 618 455	4 629 616	11 161
Kallisto 19 Sp. z o.o.	5 000	8 000	3 000
Kallisto 14 Sp. z o.o. - 50%	2 500	6 000	3 500
7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o. - 50%	2 500	4 250	1 750
7R Siemianowice Śląskie Sp. z o.o. - 50%	2 016 324	1 050 000	-966 324
Kallisto 32 Sp. z o.o.	5 000	5 050	50
7R Szczecin Sp. z o.o. - 40%	3 000	4 800	1 800
7R Szczecin Sp. z o.o. - 40%	554 154	332 733	-221 420
Kallisto 22 Sp. z o.o.	5 000	5 050	50
Kallisto 4 Sp. z o.o.	5 000	5 050	50
Kallisto 14 Sp. z o.o. - 50%	2 500	3 501	1 001
Dafne 9 Sp. z o.o.	5 000	5 050	50
Dafne 18 Sp. z o.o.	5 000	8 585	3 585
Dafne 19 Sp. z o.o.	5 000	8 585	3 585
7R Kielce Chęciny II Sp. z o.o. - 50%	2 500	2 525	25
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o. - 40%	2 000	2 999	999
7R Projekt 1 Sp. z o.o. - 50%	2 500	2 525	25
7R Projekt 9 Sp. z o.o. - 50%	2 500	2 781	561
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	5 000	5 561	561
7R Development Management Sp. z o.o.	5 000	5 561	561
7R Projekt 12 Sp. z o.o.	5 000	5 611	611
7R Projekt 14 Sp. z o.o.	5 000	5 874	874
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	5 000	6 665	1 665
7R Projekt 18 Sp. z o.o.	5 000	5 861	861
7R Projekt 23 Sp. z o.o.	5 000	5 561	561
7R Projekt 25 Sp. z o.o. - 50%	2 500	1 466	432
7R Projekt 27 Sp. z o.o.	5 000	5 913	913
7R Projekt 28 Sp. z o.o.	5 000	5 913	913
7R Projekt 25 Sp. z o.o. - 50%	2 500	9 339	6 839
Dafne 10 Sp. z o.o.	2 500	67 601	65 101
Milnovil Investment Sp. z o.o.	5 000	11 879	6 879
7R Projekt 35 Sp. z o.o.	5 000	5 537	537

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

7R Projekt 38 Sp. z o.o.	5 000	5 537	537
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	5 000	5 440	440
7R Projekt 42 Sp. z o.o.	5 000	5 440	440
7R Projekt 45 Sp. z o.o.	5 000	5 440	440
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	5 000	5 513	513
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	5 000	5 513	513
7R FINCO Sp. z o.o.	5 000	5 489	489
Dafne 20 Sp. z o.o.	3 500	6 010	2 510
Dafne 17 Sp. z o.o.	5 000	598 973	593 973
7R Czech SRO	1 672	46 262	44 590
7R Projekt 52 Sp. z o.o.	5 000	5 513	513
7R Projekt 54 Sp. z o.o.	5 000	5 513	513
7R Projekt 55 Sp. z o.o.	5 000	5 513	513
Dafne 22 Sp. z o.o.	5 000	8 585	3 585
7R Gorzyce Sp. z o.o.	2 500	111 495	108 995
Dafne 24 Sp. z o.o.	5 000	8 585	3 585
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. SK - 50%	5 000	7 156	2 156
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. SK - 50%	5 000	56 356	51 356
7R Projekt 56 Sp. z o.o.	5 000	5 537	537
7R Projekt 57 Sp. z o.o.	5 000	5 537	537
7R Projekt 60 Sp. z o.o.	5 000	5 537	537
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	5 000	5 537	537
NRE Gliwice Sp. z o.o.	5 000	230 846	225 846
7R Projekt 65 Sp. z o.o.	5 000	5 537	537
7R Projekt 66 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	5 000	8 585	3 585
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	5 000	8 585	3 585
7R Projekt 73 Sp. z o.o.	5 000	5 440	440
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	5 000	5 440	440
7R Projekt 75 Sp. z o.o.	5 000	5 440	440
7R Projekt 77 Sp. z o.o.	5 000	5 440	440
Dafne 30 Sp. z o.o.	5 000	5 085	85
7R International B.V.	153 529 582	153 551 694	22 112
7R Projekt 78 Sp. z o.o.	5 000	5 470	470
7R Projekt 79 Sp. z o.o.	5 000	5 470	470
7R Projekt 80 Sp. z o.o.	5 000	5 470	470
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	5 000	5 470	470
7R Projekt 83 Sp. z o.o.	5 000	5 444	444
7R Projekt 85 Sp. z o.o.	5 000	5 444	444
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	5 000	5 444	444
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	5 000	5 544	544
7R Projekt 88 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 91 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 92 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 93 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 95 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 96 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R Projekt 97 Sp. z o.o.	5 000	5 612	612
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	5 000	8 080	3 080
7R Kielce Chęciny - 50 %	0	2 500	2 500
7R Park Sosnowiec - 60%	3 000	308 773	305 773

Wynik ze zbycia całości lub części udziałów firmy jednostek zależnych na dzień 31.12.2024r.

Jednostka zbyta	Wartość netto aktywów na dzień sprzedaży	Cena zbycia udziałów	Wynik ze zbycia jednostki zależnej
7R Projekt 13 Sp. z o.o. - 85%	-1 398 586	4 250	1 402 836
7R Projekt 82 Sp. z o.o. - 100%	-2 905 608	5 000	2 910 608
7R Projekt 84 Sp. z o.o. - 50%	10 093 845	2 500	-10 091 345
7R Projekt 90 Sp. z o.o. - 50%	3 040 959	2 500	-3 038 459
7R Projekt 94 Sp. z o.o. - 50 %	-20 009	2 500	22 509
7R Projekt 20 Sp. z o.o. - 100%	-448 046	5 000	453 046
7R Projekt 51 Sp. z o.o. - 100%	-297 357	5 000	302 357
7R Projekt 53 Sp. z o.o. - 100%	-797 336	5 000	802 336
7R Projekt 76 Sp. z o.o. - 100%	-427 148	5 000	432 148
Dafne 3 Sp. z o.o. - 100%	-550 100	5 000	555 100
Dafne 25 Sp. z o.o. - 100%	-293 462	5 000	298 462
7R Projekt 17 Sp. z o.o. - 100%	-218 573	5 000	223 573
7R Projekt 17 Sp. z o.o. Barniewice SKA - 100%	-18 672	5 000	23 672
MSC Land Sp. z o.o. - 100%	-62 892	5 000	67 892
7R Development Sp. z o.o. - 100%	60 209	5 000	-55 209
7R Luzec - 100%	-121 721	2 668 174	2 789 895
7R FIZAN - 100%	4 694 798	100	-4 694 698

3. Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy na dzień 31.12.2024r.

Ze względu na zidentyfikowaną w 2024 roku nieprawidłowość techniczną w prezentacji należnych przychodów i kosztów z tytułu kontraktów długoterminowych Spółka dokonała korekty danych porównawczych poprzez zmniejszenie wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych czynnych oraz biernych. Wprowadzona korekta nie miała wpływu na wykazany za rok 2023 wynik finansowy oraz kapitały własne.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok Grupa objęła spółkę Kielce Chęciny II Sp. z o.o. konsolidacją metodą pełną. W bieżącym roku obrotowym Grupa dokonała ponownej analizy warunków i ustaleń zawartych w umowie inwestycyjnej zawartej z pozostałymi partnerami dotyczącej Kielce Chęciny II. W wyniku tej analizy Grupa ustaliła iż sprawuje nad Kielce Chęciny II współkontrolę i tym samym powinna dokonać wyceny zaangażowania w tym podmiocie metodą praw własności. Grupa dokonała retrospektywnej zmiany danych porównawczych, szczegóły przekształcenia zaprezentowano w poniższej tabeli.

Skonsolidowany bilans

Lp.	Tytuł	31.12.2023	Dane przekształcone 31.12.2023
A	AKTYWA TRWAŁE	1 290 103 209	1 133 482 691
III	Rzeczowe aktywa trwałe	39 946 702	39 931 154
V	Inwestycje długoterminowe	1 173 579 930	1 019 348 137
1	Nieruchomości	1 061 794 409	844 829 209
3	Długoterminowe aktywa finansowe	111 785 521	174 518 929
VI	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	72 446 454	70 073 276
B	AKTYWA OBROTOWE	440 482 122	489 866 096
II	Należności krótkoterminowe	177 965 020	188 682 652
III	Inwestycje krótkoterminowe	137 678 302	129 769 072
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	123 139 300	169 714 872

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Lp.	Tytuł	31.12.2023	Dane przekształcone 31.12.2023
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	917 682 741	922 906 500
VII	Zysk (strata) netto	-9 775 965	-4 552 206
B	Kapitały mniejszości	9 644 592	2 555 027
D	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	802 919 745	697 549 006
I	Rezerwy na zobowiązania	47 935 673	41 542 495
II	Zobowiązania długoterminowe	177 897 369	109 249 623
III	Zobowiązania krótkoterminowe	449 564 665	447 750 845
IV	Rozliczenia międzyokresowe	127 522 038	99 006 044

Skonsolidowany rachunek zysków i strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	01.01.-31.12.2023	Dane przekształcone 01.01.-31.12.2023
A	Przychody netto i zrównane z nimi, w tym:	333 944 141	322 084 040
B	Koszty działalności operacyjnej:	344 731 180	338 367 625
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-10 787 039	-16 283 585
D	Pozostałe przychody operacyjne	15 136 636	23 030 217
E	Pozostałe koszty operacyjne	50 338 101	50 168 449
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-45 988 504	-43 421 817
G	Przychody finansowe	78 999 903	79 147 192
H	Koszty finansowe	50 446 812	45 692 579
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	-11 867 914	-4 399 705
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-8 219 058	-11 405 493
N	Zysk (strata) brutto (J+/-K-L+M+/-N)	-20 171 766	-15 889 993
O	Podatek dochodowy	-4 135 141	-8 263 561
P	Zyski (straty) udziałowców mniejszościowych	-6 260 660	-3 074 225
S	Zysk (strata) netto (O-P-Q+/-R)	-9 775 965	-4 552 206

4. Informacje o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2024r.

W dniu 13 stycznia 2025 7R International BV zbyła 85 udziałów w 7R Park Lavicky s.r.o., co stanowi 85% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki. Po transakcji 7R International BV w dalszym ciągu posiada 15 udziałów spółce, co stanowi 15% kapitału zakładowego tej spółki oraz daje 15% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 28 stycznia 2025 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Słupsk sp. z o.o.. W wyniku transakcji 7R International BV posiada 50 udziałów, co stanowi 50% kapitału zakładowego 7R Słupsk sp. z o.o. oraz daje 50% głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 5 lutego 2025 roku 7RSA wyemitowała 150.000 sztuk zabezpieczonych obligacji serii A na kwotę 150.000.000 złotych z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie projektów spełniających kryteria określone w warunkach emisji ww. obligacji, które to obligacje stanowią część programu emisji obligacji o łącznej wartości do 100.000.000 EUR lub równowartości tej kwoty w złotych.

Dnia 28 lutego 2025 roku Spółka spłaciła zadłużenie z tytułu kredytu korporacyjnego w wysokości 16.800.000 EUR

W dniu 19 marca 2025 roku spółka 7R Słupsk sp. z o.o. zawarła z bankiem umowę kredytu budowlanego, kredytu VAT oraz kredytu inwestycyjnego w celu refinansowania i finansowania kosztów realizacji przez spółkę projektu deweloperskiego.

W dniu 24 marca 2025 roku spółka 7R Projekt 97 sp. z o.o. nabyła nieruchomość położoną w gminie Nadarzyn, o powierzchni 18,3890 ha.

W dniu 15 kwietnia 7RSA nabyła 100 udziałów w spółce 7R KNHP sp. z o.o., która jest jedynym wspólnikiem spółki NH Industrial sp. z o.o. co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki oraz daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

5. Informacja o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, nieuwjętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nie dotyczy

6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz WNiP.

Tytuł	Koszt zakończonych prac rozwojowych	Inne WNiP	Razem WNiP
Wartość Brutto na 01.01.2024	-	3 172 902	3 172 902
<u>Zwiększenia</u>	-	90 443	90 443
<i>Nabycie</i>	-	90 443	90 443
<u>Zmniejszenia</u>	-	-	-
Wartość Brutto na 31.12.2024	-	3 263 345	3 263 345
Umorzenie na 01.01.2024	-	1 196 295	1 142 227
<u>Zwiększenia</u>	-	524 745	524 745
<i>Amortyzacja</i>	-	524 745	524 745
<u>Zmniejszenia</u>	-	-	-
Umorzenie na 31.12.2024	-	1 721 040	1 721 040
Wartość netto na 01.01.2024	-	1 976 607	1 976 607
Wartość netto na 31.12.2024	-	1 542 304	1 542 304

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Razem Środki Trwale
Wartość Brutto na 01.01.2024	-	7 054 924	647 200	5 321 982	5 473 480	18 497 585
Zwiększenia	24 853 129	59 685	2 990	-	203 557	25 119 361
<i>Nabycie</i>	-	1 674	-	-	-	1 674
<i>Transfer ze środków trwałych w budowie</i>	24 853 129	58 010	2 990	-	203 557	25 117 686
Zmniejszenia	24 853 129	22	17 170	2 190 442	346 840	27 407 603
<i>Sprzedaż</i>	-	-	-	856 243	55 792	912 034
<i>Transfer do inwestycji w nieruchomości/kosztów</i>	24 853 129	-	-	-	-	24 853 129
<i>Przesunięcie</i>	-	22	17 170	-	223 902	241 094
<i>Likwidacja</i>	-	-	-	1 334 200	67 147	1 401 346
Wartość Brutto na 31.12.2024	-	7 114 586	633 020	3 131 539	5 330 197	16 209 343
Umorzenie na 01.01.2024	-	3 400 244	478 895	3 497 842	4 430 905	11 807 885
Zwiększenia	-	1 064 674	68 479	581 392	524 258	2 238 802
<i>Amortyzacja</i>	-	1 064 674	68 479	581 392	524 258	2 238 802
Zmniejszenia	-	22	17 170	1 622 143	303 873	1 943 208
<i>Sprzedaż</i>	-	-	-	737 875	12 825	750 700
<i>Likwidacja</i>	-	-	-	884 268	67 147	951 415
<i>Przesunięcie</i>	-	22	17 170	-	223 902	241 094
Umorzenie na 31.12.2024	-	4 464 896	530 203	2 457 091	4 651 290	12 103 480
Wartość netto na 01.01.2024	-	3 654 680	168 305	1 824 140	1 042 575	6 689 700
Wartość netto na 31.12.2024	-	2 649 690	102 816	674 448	678 908	4 105 863

7. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Długoterminowe aktywa finansowe

Tytuł	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek roku	-	-
Zwiększenie	10 000 000	-
Rozwiązanie dokonanego odpisu	-	-
Stan na koniec okresu w tym:	10 000 000	-
Pożyczki długoterminowe	10 000 000	-

Długoterminowe aktywa niefinansowe

Nie dotyczy

8. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie przez jednostki powiązane.

Spółka 7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości – gruntu w granicach działek ewidencyjnych 1289/61, 1289/65, 1289/66 obręb 0003 Jasień położonych na granicy miejscowości Jasień oraz Miasta Brzesko o łącznej powierzchni 281 561 m² o łącznej wartości 31 183 665,34 zł.

Spółka 7R Projekt 73 Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości – gruntu w Bytomiu przy ul. Strzelców Bytomskich, działek ewidencyjnych 208/4, 83/4, 202/4, o łącznej powierzchni 239 370 m² o łącznej wartości 68 831 307,81 zł.

Spółka 7R Projekt 14 Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości – gruntu w Warszawie, przy Al. Krakowskiej 104, działek ewidencyjnych 78, 72/4, o łącznej powierzchni 27 105 m² o łącznej wartości 23 835 676,95 zł.

Spółka 7R Projekt 48 Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości – gruntu w Bydgoszczy, przy ul. Wojska Polskiego 65, działek ewidencyjnych 7/249, 7/334, 7/343, 7/349, 3/350, 7/354, 7/331, 7/333 , o łącznej powierzchni 142 787 m² o łącznej wartości 23 414 454,11 zł.

9. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Grupa użytkuje lokale biurowe na podstawie umów najmu.

10. Wartość amortyzowanych i umarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych używanych na podstawie umów leasingu

Grupa posiada samochody osobowe oraz sprzęt IT w leasingu finansowym. Wartość zobowiązania na dzień bilansowy wynosi 868 425 zł.

11. Struktura inwestycji długoterminowych

Struktura nieruchomości inwestycyjnych oraz ruchy w trakcie roku

Rodzaj	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Inne zmiany	Utrata kontroli w wyniku sprzedaży udziałów	Transfer ze ŚT w budowie	Stan na koniec roku
7R Park Kielce	188 121 398	-	185 622 151	-2 499 247	-	-	-
7R BTS Bielsko-Biała West I	50 451 468	-	572 676	421 282	-	-	50 300 075
7R Park Bydgoszcz II Zachem	97 004 273	258 659	-	-15 518 831	-	-	81 744 101
7R City Park Kraków Airport I Szczeglice	100 559 930	2 257 965	110 694 990	7 877 095	-	-	-
7R BTS Czechowice South IV	60 495 294	14 694 818	-	5 501 294	-	-	80 691 406
7R Park Gdańsk III Barniewice	63 832 420	79 979 113	5 601 978	2 403 382	-140 612 936	-	-
7R Park Wrocław West II Kąty Wrocławskie	34 305 928	81 521 020	119 343 692	3 516 744	-	-	-
7R Park Tczew III Swaróżyn	50 613 476	64 187 341	-	2 902 173	-149 179 008	31 476 019	-
7R Park Gdańsk IV Barniewice II	23 879 781	90 752 820	-	-	-115 031 021	398 420	-
7R City Park Gdańsk Airport I	137 468 286	16 742 136	167 781 163	13 570 741	-	-	-
7R Park Kraków 6 (Węgrzce Wielkie 1)	-	9 973 708	-	-665 309	-	361 179	9 669 579
Igołomska 2 Mała PWUG	-	34 051 272	-	-89 811	-	-	33 961 461
7R City Park Wrocław 2 stage 2	-	22 518 000	-	-	-22 518 000	-	-
7R Park Kraków II	17 036 918	3 514 952	-	-4 557 749	-	4 065 206	20 059 328
7R Park Kokotów	1 750 551	-	-	-	-	-	1 750 551
7R Czechowice Dziedzice	1 805 332	-	-	-	-	-	1 805 332

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Gdańsk Kowale	169 189	-	-	7 215	-	-	176 404
7R Park Brzesko	3 593 017	613 360	-	-229 412	-	1 318 725	5 295 689
7R Park Słupsk	3 094 317	1 611 832	-	119 785	-	364 102	5 190 036
7R City Flex Warsaw 2	30 366 577	2 633 779	-	-4 715 170	-	991 251	29 276 437
7R Park Butom I	47 778 000	3 211 472	-	-18 616 943	-	-	32 372 529
7R City Flex Poznań East	8 704 454	29 074 929	-	-2 807 474	-	1 683 985	36 655 895
7R Park Jihlava Lavicky East I	16 406 647	-	-	1 920 084	-	-	18 326 731
7R Park Szczecin South stage 1	-	3 918 482	-	-216 623	-	-	3 701 859
7R Park Szczecin South stage 2	-	13 424 599	-	-	-	-	13 424 599
Suma	937 437 255	474 940 258	589 616 649	-11 676 773	-427 340 965	40 658 886	424 402 011

Aktualizacja nieruchomości inwestycyjnych

Rodzaj	Stan na początek roku	Zwiększenia w roku	Zmniejszenia w roku	Inne zmiany	Utrata kontroli w wyniku sprzedaży udziałów	Stan na koniec roku
7R Park Kielce	28 843 802	-	31 343 049	2 499 247	-	-
7R BTS Bielsko-Biała West I	8 246 532	-	5 140 124	-421 282	-	2 685 125
7R Park Bydgoszcz II Zachem	-25 671 673	-	2 575 270	15 127 223	-	-13 119 721
7R City Park Kraków Airport I Szczyglice	1 139 790	6 737 305	-	-7 877 095	-	-
7R City Park Gdańsk Airport I	28 625 314	-	15 054 573	-13 570 741	-	-
7R Park Gdańsk III Barniewice	914 992	-	7 446 971	-	6 531 978	-
7R Park Wrocław West II Kąty Wrocławskie	-2 225 683	2 230 187	-	-4 504	-	-
7R Park Tczew III Swarżyn	-	27 151 710	-	-	-27 151 710	-
7R Park Gdańsk IV Barniewice II	816 859	32 097 230	-	-	-32 914 089	-
7R BTS Czechowice South IV	12 420 666	-	28 387 908	-5 501 294	-	-21 468 536
7R Park Szczecin South stage 2	-	-	2 101 149	-	-	-2 101 149
7R Park Kraków II	9 051 082	1 156 792	-	4 557 749	-	14 765 622
7R Park Kokotów	1 814 809	-	-	-61 500	-	1 753 309
7R Czechowice Dziedzice	-261 792	58 835	-	-	-	-202 957
Gdańsk Kowale	-99 621	-	1 200	-7 215	-	-108 036
7R Park Brzesko	30 103 983	-	2 513 335	229 412	-	27 820 061
7R Park Słupsk	253 643	12 409 056	-	-119 785	-	12 542 914
7R City Flex Warsaw 2	-5 496 017	-	4 054 030	4 715 170	-	-4 834 877
7R Park Butom I	25 529 280	-	4 475 972	18 616 943	-	39 670 251
7R City Flex Poznań East	356 778	-	5 807 066	2 807 474	-	-2 642 815
7R Park Jihlava Lavicky East I	9 994 409	-	455 400	-1 920 084	-	7 618 925
7R Park Szczecin South stage 1	-	-	799 192	216 623	-	-582 569
7R Park Kraków 6 (Węgrzce Wielkie 1)	-	-	1 746 157	665 309	-	-1 080 849
Igołomska 2 Mała PWUG	-	12 599 218	-	89 811	-	12 689 029
7R City Park Wrocław 2 stage 2	-	20 767 490	-	-	-20 767 490	-
Suma	124 357 154	115 207 822	111 901 397	20 041 460	-74 301 311	73 403 728

Informacja o posiadanych udziałach

Rodzaj	31.12.2024			31.12.2023		
	Wartość bilansowa	Wartość nominalna udziałów	Ilość udziałów	Wartość bilansowa	Wartość nominalna udziałów	Ilość udziałów
Udziały długoterminowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
YoBi Holding S.C.	66 021 383	67 886 746	15 452 231	14 842 173	14 891 767	3 207 550
FIZAN	-	-	-	2 308 245	3 450	69
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	-	-	-	-	2 000	40
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	-	2 500	50	-	2 500	50
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	9 466 568	750	15	-	-	-
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	-	2 500	50	-	-	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	12 094 474	2 500	50	-	-	-

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

7R Projekt 94 Sp. z o.o.	2 570 177	2 500	50	-	-	-
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	16 623 895	2 500	50	-	-	-
Suma	106 776 497	67 899 996	15 452 496	17 150 418	14 899 717	3 207 709

Udzielone pożyczki zaprezentowano w nocie 16.

12. Zmiany w stanie należności długoterminowych.

Zmiany w stanie należności długoterminowych

Tytuł	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Stan początkowy:	1 286 380	10 694 571
Zwiększenia	3 762 261	117 268
powstanie należności	3 762 261	117 268
Zmniejszenia	1 286 380	9 525 459
splata	1 286 380	9 525 459
Stan końcowy	3 762 261	1 286 380

13. Należności krótkoterminowe.

Tytuł	Stan na 31.12.2024r.			Stan na 31.12.2023r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
Należności od jednostek powiązanych, z tego:	6 716 155	-	6 716 155	6 254 292	-	6 254 292
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	6 716 155	-	6 716 155	5 266 858	-	5 266 858
- do 12 miesięcy	6 716 155	-	6 716 155	5 266 858	-	5 266 858
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	987 434	-	987 434
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	-	-	-	-	-	-
Należności od pozostałych jednostek, z tego:	92 150 515	-	92 150 515	171 710 728	-	171 710 728
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	36 306 503	-	36 306 503	59 426 746	-	59 426 746
- do 12 miesięcy	36 306 503	-	36 306 503	59 426 746	-	59 426 746
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	39 708 622	-	39 708 622	77 102 921	-	77 102 921
inne	16 135 390	-	16 135 390	35 181 061	-	35 181 061
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-
Suma	98 866 671	-	98 866 671	177 965 020	-	177 965 020

14.Struktura należności krótkoterminowych według wieku.

Wiek w dniach	Stan na 31.12.2024r.			Stan na 31.12.2023r.		
	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
Bieżące, z tego:	58 470 937	-	58 470 937	91 224 822	-	91 224 822
od jednostek powiązanych	109 192	-	109 192	72 091	-	72 091
od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-
od pozostałych jednostek	58 361 744	-	58 361 744	91 152 731	-	91 152 731
Przeterminowane, z tego:	40 395 734	6 693 490	33 702 244	86 740 198	-	86 740 198
od jednostek powiązanych	6 606 963	-	6 606 963	6 182 201	-	6 182 201
- do 30 dni	5 893 908	-	5 893 908	1 496 613	-	1 496 613
- od 31 do 60 dni	3 075	-	3 075	3 076 022	-	3 076 022
- od 61 do 90 dni	-	-	-	6 150	-	6 150
- powyżej 90 dni	709 980	-	709 980	1 603 416	-	1 603 416
od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-
od pozostałych jednostek	33 788 771	6 693 490	27 095 281	80 557 997	-	80 557 997
- do 30 dni	14 067 283	1 650 992	12 416 291	38 335 117	-	38 335 117
- od 31 do 60 dni	2 509 488	370 686	2 138 802	2 437 895	-	2 437 895
- od 61 do 90 dni	663 002	-	663 002	3 208 392	-	3 208 392
- powyżej 90 dni	16 548 997	4 671 812	11 877 185	36 576 594	-	36 576 594
Suma	98 866 671	6 693 490	92 173 180	177 965 020	-	177 965 020

15.Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Tytuł	31.12.2024	31.12.2023
Stan na początek roku	88 846	180 489
Zwiększenie	6 693 490	54 024
Rozwiązanie dokonanego odpisu	88 846	145 667
Stan na koniec okresu w tym:	6 693 490	88 846
Należności krótkoterminowe	6 693 490	88 846

16.Klasyfikacja i wycena aktywów do grup instrumentów finansowych.

Grupa klasyfikuje wszystkie aktywa do grupy instrumentów finansowych: Pożyczki udzielone i należności własne i wycenia skorygowaną ceną nabycia.

Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2024r.	Stan na dzień 31.12.2023r.
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne:	240 006 530	272 881 026
Pożyczki	137 377 599	93 710 135
Należności	102 628 932	179 170 891
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-
Razem	240 006 530	272 881 026

17.Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

Nie dotyczy

18. Dane o stanie rezerw i celu ich utworzenia na początek i koniec roku obrotowego.

Rodzaj rezerwy	Stan na początek okresu	Zwiększenia w roku	Wykorzystanie w roku	Rozwiązanie w roku	Stan na koniec okresu
Rezerwa na podatek odroczony	47 698 661	-	16 359 216	-	31 339 445
Rezerwa na świadczenia urlopowe	-	-	-	266 626	-
Rezerwa emerytalna	-	-	-	18 987	-
Rezerwa na koszty działalności	237 012	2 108 779		237 012	2 108 779
				Razem rezerwy	33 448 224

Podatek odroczony

Pozycja bilansowa	Ujemne - Aktywo 31.12.2024	Dodatnie - Rezerwa 31.12.2024	Ujemne - Aktywo 31.12.2023	Dodatnie - Rezerwa 31.12.2023
Przychody:				
Zobowiązania z tytułu leasingu	868 425	-	1 577 352	-
Zobowiązania z tytułu obligacji - odsetki naliczone niezapłacone	2 811 115	-	1 216 015	
Wycena bilansowa zobowiązań	2 642 682	1 668 060	7 509 702	9 907 353
Wycena bilansowa kredytu	659 312	5 728 705	779	7 872 479
Odsetki od kredytu	372 727	-	376 224	28 579
Deregulacja CIT	65 251 173	-	62 279 356	-
Rezerwa na koszty	686 497	-	-	-
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	6 158 067	-	-	-
Kontrakty długoterminowe	-	-	44 321 885	-
Wycena IRS	491 698	-	391 608	-
RMK bierne	20 713 554	-	3 960 950	-
Pożyczki otrzymane	2 778 651	935 271	6 495 607	-
Koszty:			-	
Środki trwale w leasingu	-	733 301	-	1 909 664
Różnica między stawkami amortyzacji	-	2 334 263	-	1 637 633
Opłaty wstępne od leasingów	-	-	-	59 600
Prowizje, pośrednictwo	-	-	9 697 574	12 244 786
Deregulacja wierzytelności	-	6 088 330	-	840 075
Pożyczki, obligacje długoterminowe i krótkoterminowe	4 055 102	5 091 356	-	5 121 818
Wycena spółek córek	1 861 451	32 246 864	24 804	2 308 245
Aktualizacja należności	22 346 161	-	4 405 373	-
Inwestycje w nieruchomości	63 346 811	104 518 208	38 079 208	165 523 469
Wycena bilansowa należności	499 755	60 139	1 302 422	3 268 767
Wycena bilansowa rachunku ROD	721 449	631 881	887 224	103 786
Wartość ŚT w budowie konsolidacja a bilans jednostkowy	1 556 446	6 986	18 936 512	534 141
Kontrakty długoterminowe	-	4 886 830	-	39 235 304
Kontrakt Forward	-	14 254	-	449 888
Straty z lat ubiegłych	124 374 929	-	142 300 200	-
Razem	322 196 006	164 944 448	343 762 796	251 045 586
Stawka podatkowa	19%	19%	19%	19%
Aktywo z tyt. podatku dochodowego	61 217 241		65 314 931	
Rezerwa na podatek odroczony		31 339 445		47 698 661

19. Zobowiązania długoterminowe oraz krótkoterminowe - struktura czasowa według zapadalności.

19.1 Podział zobowiązań długoterminowych oraz krótkoterminowych.

Zobowiązania wobec powiązanych i pozostałych jednostek	31.12.2024	31.12.2023
do 1 roku w tym:	321 841 310	449 564 665
zobowiązania handlowe	98 658 061	260 723 766
kredyty	78 336 915	47 606 327
pożyczki		468 750
emisja dłużnych papierów wartościowych	-	95 425 133
zobowiązanie leasingowe	889 006	657 674
kontrakt Forward	-	-
kaucje	6 539 839	12 197 402
zobowiązanie tyt. wynagrodzeń	242	63 914
rozrachunki z tyt PPK	20 376	31 941
zobowiązanie budżetowe	134 944 599	23 857 925
depozyty gwarancyjne	1 513 873	804 971
zatrzymania z faktur	-	6 831 959
inne	513 169	586 527
fundusze specjalne	425 230	308 375
poniżej 5 lat	69 346 786	176 152 117
emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
zobowiązanie leasingowe	504 903	919 677
kredyty	46 585 157	149 686 578
pożyczki	17 742 055	22 955 397
kaucje	4 514 671	2 590 465
powyżej 5 lat	-	1 745 252
pożyczki		1 745 252
Razem	391 188 095	627 462 034

19.2 Zobowiązania wobec jednostek pozostałych z tytułu dostaw i usług brutto według wieku.

Wiek w dniach	31.12.2024	31.12.2023
	Ogółem w wartości brutto	Ogółem w wartości brutto
Bieżące, :	62 172 510	52 784 990
Przeterminowane, z tego:	36 485 551	229 755 727
- do 30 dni	11 342 934	16 596 367
- od 31 do 60 dni	5 360 055	10 831 259
- od 61 do 90 dni	687 244	7 607 040
- powyżej 90 dni	19 095 317	194 721 060
Suma	98 658 061	282 540 716

20. Klasyfikacja i wycena zobowiązań do grup instrumentów finansowych.

Grupa klasyfikuje swoje zobowiązania finansowe jako pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane w skorygowanej cenie nabycia.

Instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy roku obrotowego.

Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień 31.12.2024r.	Stan na dzień 31.12.2023r.
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	525 483	391 608
Kontrakt typu Forward	-	-
IRS	525 483	-
Transakcja zmiany stopy procentowej CAP	-	391 608
Pozostałe zobowiązania finansowe	143 532 552	319 635 001
Pożyczki	24 266 597	77 348 442
Kredyty	118 397 530	145 284 074
Obligacje	-	95 425 133
Leasingi	868 425	1 577 352
Razem	144 058 036	320 026 609

21. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych na dzień 31.12.2024r.

21.1 Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Nie dotyczy

21.2 Zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych

7R S.A.									
Bank	Nr umowy	Rodzaj kredytu	Data przyznania	Data spłaty	Oprocentowanie	Kwota przyznana	Kwota wykorzystana na dzień 31.12.2024	Waluta	Zabezpieczenia
Pekao S.A.	Umowa kredytu obrotowego odnawialnego	Umowa o kredyt obrotowy	28.12.2023	28.12.2025	EURIBOR 3M + Marża 3,5%	20 000 000	16 802 964	EUR	1) Hipoteka umowna do kwoty 30 000 000,00 EUR 2) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 3) Gwarancja BGK 4) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych wraz z dyspozycją blokady warunkowej 5) Umowa wsparcia (Commitment Letter) 6) Umowa zastawów na rachunkach bankowych 7) Weksel wraz z Deklaracją wekslową (Gwarancja BGK) 8) Weksel wraz z Deklaracją wekslową (Kredyt)

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Dafne 20 Sp. z o.o.									
Bank	Nr umowy	Rodzaj kredytu	Data przyznania	Data spłaty	Oprocentowanie	Kwota przyznana	Kwota wykorzystana na dzień 31.12.2024	Waluta	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	21/3192	Kredyt inwestycyjny	21.09.2021	30.06.2037	EURIBOR 1M + Marża 2,4%	7 886 961	7 466 636	EUR	1) Hipoteka umowna łączna do kwoty 91 835 323,56 PLN 2) Zastawy finansowe i rejestrowe na wszystkich udziałach Kredytobiorcy 3) Zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach Kredytobiorcy 4) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych 5) Przelew wierzytelności Kredytobiorcy wynikających Dokumentów Projektu 6) Podporządkowanie pożyczek 8) Poręczenie 7R S.A. 9) Kaucja 10) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, Poręczyciela oraz Wspólników Kredytobiorcy 11) Cesja z Umowy Generalnej z Pekao SA

7R Projekt 48 sp. z o.o.									
Bank	Nr umowy	Rodzaj kredytu	Data przyznania	Data spłaty	Oprocentowanie	Kwota przyznana	Kwota wykorzystana na dzień 31.12.2024	Waluta	Zabezpieczenia
BNP Paribas Bank Polska S.A.		Kredyt inwestycyjny	23.05.2023	28.04.2028	EURIBOR 3M + Marża 2,85%	5 000 000	4 962 500	EUR	1) Hipoteka umowna łączna do kwoty 7.500.000 EUR i 1.800.000 PLN 2) Oświadczenie Kredytobiorcy, Poręczyciela oraz Zastawców o poddaniu się egzekucji 3) Umowy zastawów rejestrowych i finansowych na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy 4) Podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy 5) Umowa blokady 6) Cesja praw z umów ubezpieczeniowych 7) Cesja praw z umowy z Generalnym Realizatorem Inwestycji 8) Cesja praw z umowy z generalnym realizatorem robót 9) Cesja praw z umów najmu 10) Pełnomocnictwo do rachunków 11) Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych 12) Cesja praw z umowy o zarządzanie

21.3 Zobowiązania z tytułu zawartych limitów wierzytelności

Nie dotyczy.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

21.4 Zobowiązania z tytułu zawartych limitów na gwarancje bankowe

Nie dotyczy.

21.5 Zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych

Zabezpieczeniem umów leasingowych zawartych przez Grupę są weksle własne in blanco spółek wraz z deklaracjami wekslowymi.

22. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane gwarancje i poręczenia.

7R S.A.

nazwa podmiotu	rodzaj zobowiązania	data udzielenia	data wygaśnięcia	Waluta	Kwota	beneficjent
7R FIZAN	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów (Dafne 6)	06.06.2019	06.06.2025	EUR	13 112 061	Selp Netherlands (Holding) B.V.
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	gwarancja za najemcę	09.02.2021	05.06.2026	EUR	1 563 470	Highgate Sp. z o.o.
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.02.2021	09.02.2026	EUR	8 435 091	Highgate Sp. z o.o.
7R Logistic Małopole Co.4 Sp. z o.o. Sp. K.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.03.2021	09.03.2026	EUR	4 050 000	Interpierre Europe Centrale
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2027	EUR	7 569 519	Go Europe Core Plus Ice S.A.R.L.
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2026	EUR	30 278 074	Go Europe Core Plus Ice S.A.R.L.
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	EUR	1 773 995	VRE 7R CD345
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	EUR	7 095 979	VRE 7R CD345
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.09.2021	10.09.2026	EUR	2 619 884	Highgate Sp. z o.o.
Dafne 20 Sp. z o.o.	poręczenie kredytu	22.09.2021	31.12.2040	EUR	8 215 466	Bank Gospodarstwa Krajowego
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	09.12.2021	09.12.2027	EUR	5 424 030	Savatiano Sp. z o.o.
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	09.12.2021	09.12.2026	EUR	27 120 150	Savatiano Sp. z o.o.
7R Projekt 83 SP. z o.o.	poręczenie do zakupu gruntu	29.06.2022	20.04.2025	PLN	2 000 000	Valleton Sp. z o.o.
7R Projekt 9 Sp z o.o.	gwarancja cost overrun	02.08.2023	31.12.2029	EUR	1 047 742	mBank SA
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	odszkodowanie	26.09.2023	01.10.2026	EUR	80 000	P3 Łódź II Sp. z o.o.
7R Park Lavicky s.r.o.	zabezpieczenie umowy pożyczki	19.07.2023	anulowane 13.01.2025 - konwersja na udziały	EUR	500 000	Wood & Company
7R Park Lavicky s.r.o.	zabezpieczenie umowy pożyczki	19.07.2023	anulowane 13.01.2025 - konwersja na udziały	EUR	3 000 000	Wood & Company
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	poręczenie zapłaty kary umownej	27.02.2024	30.06.2026	EUR	550 000	Industrial Park Development 7 Sp. z o.o.
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	poręczenie spłaty pożyczki i kary umownej	04.09.2024	01.01.2031	PLN	33 800 000	Invest – Ultramet Kowalczykowski sp. k.,
7R Czechowice Dziedzice D Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	23.12.2027	EUR	2 182 618	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.
7R Czechowice Dziedzice D Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	23.12.2026	EUR	8 730 470	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.

Grupa Kapitałowa 7R S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

7R Logistic Czechowice Dziedzice Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	07.03.2025	EUR	19 031 487	CBRE Logistic Venture Investment S.A.R.L.
HE 7R Pomorskie 1 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	EUR	11 000	KSTW Portfolio S.A.R.L.
HE 7R Kraków Kokotów 2 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	EUR	17 800	KSTW Portfolio S.A.R.L.
HE 7R Kokotów 5 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	EUR	29 800	KSTW Portfolio S.A.R.L.
HE 7R Kokotów 6 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	EUR	30 600	KSTW Portfolio S.A.R.L.
HE 7R Kokotów 4 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	EUR	33 000	KSTW Portfolio S.A.R.L.
HE 7R Kokotów 7 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania podatkowe	10.10.2019	31.12.2025	EUR	33 000	KSTW Portfolio S.A.R.L.
Peak Capital Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów	31.01.2020	31.01.2025	EUR	17 016 000	Selp (Alpha Germany) S.A.R.L.
Peak Capital Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży udziałów (7R Projekt 5 Sp.z o.o.)	31.01.2020	31.01.2025	EUR	6 845 820	Selp (Alpha Germany) S.A.R.L.
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	14.02.2020	until the guarantor will cease to be an entity related to Bosentino Sp. z o.o. or BALLESTER Sp. z o.o. will cease to be a perpetual usufructuary of the property	PLN	5 350 000	Ballester Sp. Z o.o.
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja związana z zakupem gruntu	14.02.2020	13.03.2031	PLN	21 830 760	Ballester Sp. Z o.o.
7R Logistic Czechowice Dziedzice C Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	09.07.2020	09.07.2026	EUR	2 420 983	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.
7R Projekt 32 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	20.08.2020	20.08.2025	EUR	288 182	Patron Rimac S.A.R.L
7R Projekt 32 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	20.08.2020	20.08.2025	EUR	1 152 729	Patron Rimac S.A.R.L
MILA 8 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.08.2021	10.08.2027	EUR	42 500 000	Aglianico Sp. z o.o.
7R Projekt 31 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	05.05.2022	05.05.2025	PLN	10 000	CTP Invest spol s.r.o.
7R Projekt 31 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	05.05.2022	05.05.2025	EUR	16 000	CTP Invest spol s.r.o.
Mila 9 Sp. z o.o.	odszkodowanie za zaległe prace	26.09.2023	28.02.2025	EUR	900 000	P3 WARSAW IV Sp z o.o.
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	gwarancja przekroczenia kosztów	20.08.2024	31.12.2029	EUR	5 510 112	BNP Paribas Bank Polska S.A.
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	Gwarancja (przekroczenia kosztów)	07.11.2024	31.12.2028	EUR	800 000	Bank Milenium SA
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	Gwarancja (wierzytelność z umowy deweloperskiej)	07.11.2024	31.12.2028	EUR	550 000	Bank Milenium SA
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	3 063 875	Malvela Sp z o.o.
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2031	EUR	12 417 193	Malvela Sp z o.o.
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	1 542 335	Malvela Sp z o.o.
Malvela Sp z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	1 019 177	Malvela Sp z o.o.

7R Projekt 10 Sp. z o.o.

nazwa podmiotu	rodzaj zobowiązania	data udzielenia	data wygaśnięcia	Waluta	Kwota	beneficjent
Commercecon Sp. z o.o. Sp. k.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.09.2021	10.09.2026	PLN	82 848 687	Highgate Sp. z o.o.

23. Instrumenty finansowe zabezpieczające.

Instrumenty pochodne, z których korzysta Grupa w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych i kursów wymiany walut, to przede wszystkim kontrakty walutowe typu forward oraz kontrakty na zamianę stóp procentowych IRS (Interest Rate Swap) oraz transakcje CAP zabezpieczające stopę procentową. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, są bezpośrednio odnoszone w wynik finansowy roku obrotowego.

Rodzaj zabezpieczenia	Opis instrumentu zabezpieczającego	Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego na dzień bilansowy	Charakterystyka zabezpieczonego rodzaju ryzyka
Transakcja zmiany stopy procentowej CAP	Transakcja CAP na spółce 7R Kielce Chęciny II Sp. z o o. w Bank Pekao SA: Stopa Referencyjna Banku (zmienna): 1M EURIBOR, Stopa Referencyjna Klienta (stała): 2,5000%, Dzień Rozpoczęcia (początek okresu zabezpieczenia): 03 luty 2023, Dzień Zakończenia (koniec okresu zabezpieczenia): 03 luty 2026.	18 791	Ryzyko stopy procentowej
Transakcja zmiany stopy procentowej CAP	Transakcja CAP na spółce Dafne 20 Sp. z o o. w Bank Pekao SA: Stopa Referencyjna Banku (zmienna): 1M EURIBOR, Stopa Referencyjna Klienta (stała): 2,5000%, Dzień Rozpoczęcia (początek okresu zabezpieczenia): 24 stycznia 2023, Dzień Zakończenia (koniec okresu zabezpieczenia): 26 stycznia 2026.	14 253	Ryzyko stopy procentowej
Transakcja zmiany stopy procentowej IRS	Transakcja CAP na spółce Projekt 48 Sp. z o o. w Bank BNP Paribas Bank Polska S.A.: Stopa Referencyjna Banku (zmienna): 3M EURIBOR, Stopa Referencyjna Klienta (stała): 2,9000%, Dzień Rozpoczęcia (początek okresu zabezpieczenia): 24 lipca 2023, Dzień Zakończenia (koniec okresu zabezpieczenia): 28 kwietnia 2028.	- 491 697	Ryzyko stopy procentowej

24. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Rozliczenia międzyokresowe czynne		
Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe	63 823 975	72 446 454
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	61 217 241	65 314 931
Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	2 606 734	7 131 523
Prowizja za limit gwarancyjny	-	943 277
Usługa pośrednictwa w wynajmie	-	5 737 188
Znak towarowy	1 562 641	17 091
Pozostałe usługi	1 044 093	433 967
Krótkoterminowe	24 891 238	123 139 300
Należne przychody z tytułu kontraktów długoterminowych	11 976 011	28 073 009
Prowizja za limit gwarancyjny	-	906 210
Rezerwy przychodowe	-	818 761
Rozliczenie zaliczek	-	1 699 500
Pozostałe koszty	1 227 344	630 424
Produkty i nakłady do sprzedaży	8 941 231	79 906 737
Koszt usługi zarządzania projektem	-	8 150 295
Pozostałe usługi	2 746 652	2 954 365
Suma	88 715 214	195 585 755

Rozliczenia międzyokresowe bierne

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe	4 934 668	1 784 805
Licencja na korzystanie ze znaku towarowego	1 602 767	156 078
Dostosowanie powierzchni najmu, usługi remontowe	1 025 504	-
Rezerwy kosztowe	2 306 397	1 628 727
Krótkoterminowe	31 054 619	125 737 233
Przychody z usługi zarządzania projektem	-	8 013 181
Rezerwy kosztowe	36 302	73 388 213
Przychody zafakturowane po dacie bilansowej dot. roku obrotowego	2 557 211	1 029 338
Rozliczenie opłat eksploatacyjnych i najem biur	1 274 570	184 408
Zwrot kosztów przeprowadzki	-	2 197 508
Rezerwa na koszt RGA	3 732 436	-
Rezerwa na koszty głównego wykonawcy	12 419 554	-
Rezerwa na prowizje	1 431 760	-
Pozostałe koszty	2 406 079	174 601
Rezerwa na premie i urlopy	7 196 707	8 776 242
Zobowiązania dotyczące kontraktów długoterminowych	-	31 973 743
Suma	35 989 287	127 522 038

25. Istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej.

Inwestycje wyceniane wg wartości godziwej

Rodzaj	Data wyceny	Wartość księgowa na dzień wyceny	Aktualizacja wartości niefinansowych - pozostałe przychody operacyjne	Aktualizacja wartości niefinansowych - pozostałe koszty operacyjne	Wartość godziwa	Metoda wyceny
7R BTS Bielsko-Biała West I	31.12.2024	58 125 324	-	5 140 124	52 985 200	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów
7R Park Bydgoszcz II Zachem	31.12.2024	71 199 650	-	2 575 270	68 624 380	Grunt pod rozwój - Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami Inwestycja - Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów
7R BTS Czechowice South IV	31.12.2024	87 610 778	-	28 387 908	59 222 870	Podjęcie dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów
7R Park Słupsk	31.12.2024	5 323 894	12 409 056	-	17 732 950	Podjęcie dochodowe, metoda rezydualna
7R City Flex Poznań East	31.12.2024	39 820 146	-	5 807 066	34 013 080	Podjęcie dochodowe, metoda rezydualna
7R Park Kraków II	31.12.2024	33 668 158	1 156 792	-	34 824 950	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Park Kokotów	31.12.2024	3 503 860	-	-	3 503 860	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Czechowice Dziedzice	31.12.2024	1 543 540	58 835	-	1 602 375	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
Gdańsk Kowale	31.12.2024	69 568	-	1 200	68 368	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Park Brzesko	31.12.2024	35 629 085	-	2 513 335	33 115 750	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R City Flex Warsaw 2	31.12.2024	28 495 590	-	4 054 030	24 441 560	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Park Bytom I	31.12.2024	76 518 752	-	4 475 972	72 042 780	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Park Jihlava Lavicky East I	31.12.2024	26 401 056	-	455 400	25 945 656	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Park Szczecin South stage 1	31.12.2024	3 918 482	-	799 192	3 119 290	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Park Szczecin South stage 2	31.12.2024	13 424 599	-	2 101 149	11 323 450	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
7R Park Kraków 6 (Węgrzce Wielkie 1)	31.12.2024	10 334 887	-	1 746 157	8 588 730	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
Igołomska 2 Mała PWUG	31.12.2024	34 051 272	12 599 218	-	46 650 490	Podjęcie porównawcze, metoda porównania parami
Suma		529 638 643	26 223 900	58 056 805	497 805 739	

26. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają pełnej konsolidacji na dzień 31.12.2024r.

Opis wspólnego przedsięwzięcia	31.12.2024	31.12.2023
Nazwa , zakres wspólnego przedsięwzięcia	7R Projekt 9 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych	7R Projekt 9 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	50%
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	70 419 040	71 307 200
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	94 993 831	83 300 706
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	6 691 006	31 941 978
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	11 067 756	46 034 629
Nazwa , zakres wspólnego przedsięwzięcia	7R Projekt 13 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych	7R Projekt 13 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	40%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	144 854 700	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	126 296 685	-
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	63 617 346	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	37 360 223	-
Nazwa , zakres wspólnego przedsięwzięcia	7R Projekt 84 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych	7R Projekt 84 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	134 080 958	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	179 977 974	-
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	45 399 633	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	60 112 351	-
Nazwa , zakres wspólnego przedsięwzięcia	7R Projekt 90 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych	7R Projekt 90 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	147 546 690	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	123 651 204	-
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	32 569 351	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	1 683 660	-
Nazwa , zakres wspólnego przedsięwzięcia	7R Projekt 94 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych	7R Projekt 94 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	37 944 240	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	38 228 857	-

Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	6 724 798	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	306 742	-
Nazwa , zakres wspólnego przedsięwzięcia	7R Projekt 98 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych	7R Projekt 98 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	43 285 490	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	17 554 247	-
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	20 767 495	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	3 378 074	-

27. Podział przychodów netto według dziedzin działalności oraz rynków geograficznych na dzień 31.12.2024r.

W celu wywiązania się ustawowego obowiązku rzetelnego i jasnego przedstawienia w Sprawozdaniu Finansowym sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz korzystając z prawa przyznanego w art. 4 ust. 1b UoR, Grupa nie rozlicza przychodów z wynajmu inwestycji w nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 lit. c jako pozostałe przychody operacyjne ale jako sprzedaż usług na terytorium kraju. Taka prezentacja przychodów, osiąganych z tytułu najmu, nie wywiera istotnego wpływu na obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki. Jest to wyłącznie kwestia prezentacyjna.

Struktura przychodów	31.12.2024	31.12.2023
Sprzedaż towarów	69 179	114 830
Sprzedaż usług w tym:	105 853 485	316 526 674
Przychody ze sprzedaży krajowej	105 853 485	312 034 692
<i>Przychody z usług administracyjno - finansowo - księgowych</i>	<i>425 739</i>	<i>852 893</i>
<i>Przychody z tytułu wynajmu samochodów służbowych</i>	<i>490 723</i>	<i>-</i>
<i>Przychody z najmu powierzchni biurowo magazynowej</i>	<i>39 509 667</i>	<i>43 418 236</i>
<i>Przychody z usługi zarządzania nieruchomościami</i>	<i>4 297 876</i>	<i>7 148 793</i>
<i>Przychody z pośrednictwa w wynajmie powierzchni biurowo-magazynowej</i>	<i>887 617</i>	<i>2 771 327</i>
<i>Przychody z umów o generalną realizację inwestycji</i>	<i>50 205 691</i>	<i>202 198 228</i>
<i>Przychody z umów o generalną realizację inwestycji - rozliczenie kontraktów długoterminowych</i>	<i>9 963 169</i>	<i>13 254 055</i>
<i>Przychody z usługi logistycznej</i>	<i>-</i>	<i>9 049 540</i>
<i>Przychody z usług spedycyjnych</i>	<i>-</i>	<i>6 167 519</i>
<i>Przychody ze składowania i magazynowania</i>	<i>-</i>	<i>26 641 525</i>
<i>Przychody z innych usług</i>	<i>73 003</i>	<i>532 577</i>
Przychody ze sprzedaży w UE	-	326 339
<i>Przychody z usługi logistycznej</i>	<i>-</i>	<i>326 339</i>
Przychody ze sprzedaży eksportowej	-	4 165 643
<i>Przychody z usługi logistycznej</i>	<i>-</i>	<i>4 165 643</i>

28. Pozostałe przychody operacyjne.

Struktura pozostałych przychodów operacyjnych	31.12.2024	31.12.2023
I. Zysk (Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	9 766 275	107 325
II. Dotacje	-	347 812
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16 926 030	151 971 726
IV. Inne przychody operacyjne w tym:	13 078 083	34 485 364
<i>Refaktury</i>	3 148 323	15 021 206
<i>Odszkodowania</i>	945 401	3 915 615
<i>Wynagrodzenie z tytułu poręczenia</i>	1 979 959	204 103
<i>Kary umowne</i>	-	1 725 303
<i>Kontrybucje</i>	-	993 372
<i>Realizacja dostosowań powierzchni najmu dla najemcy</i>	2 776 900	-
<i>Zwrot kosztów za prace wykończeniowe</i>	646 117	662 258
<i>Pozostała sprzedaż</i>	276 950	9 238 541
<i>Rozwiązanie rezerw</i>	1 748 706	-
<i>Inne</i>	1 555 726	2 724 966
Suma	39 770 388	186 912 227

29. Pozostałe koszty operacyjne.

Struktura pozostałych kosztów operacyjnych	31.12.2024	31.12.2023
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	32 989 956	71 245 252
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	22 849 152
III. Inne koszty operacyjne w tym:	58 042 842	47 555 783
<i>Nieodliczalny VAT</i>	321 075	-
<i>Koszty odszkodowania</i>	755 686	10 042 950
<i>Darowizna</i>	155 000	4 308 417
<i>Refaktury</i>	2 267 398	3 693 848
<i>Kary umowne</i>	208 422	888 668
<i>Koszt sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych</i>	1 319 515	-
<i>Koszty projektów</i>	15 961 019	14 605 560
<i>Koszty niezrealizowanych projektów</i>	24 810 800	8 838 066
<i>Koszty związane z wynajmem</i>	2 518 261	-
<i>Spisane należności</i>	1 866 785	-
<i>Odpisy na należności</i>	2 200 002	-
<i>Koszty ubezpieczenia transakcji sprzedaży</i>	874 058	-
<i>Koszty doradztwa prawnego do kredytu</i>	150 263	-
<i>Opłata gwarancyjna</i>	702 058	-
<i>Inne</i>	3 932 500	5 178 274
Suma	91 032 799	141 650 187

30. Przychody finansowe

Struktura przychodów finansowych	31.12.2024	31.12.2023
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	9 965 544
- od jednostek powiązanych,	-	9 965 544
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki, w tym:	8 279 654	5 159 490
- od jednostek powiązanych	4 315 473	2 326 448
III. Zysk (Strata) ze zbycia aktywów finansowych, w tym:	-	9 363 200
- od jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	1 489 804
V. Inne	17 535 616	53 021 865
Różnice kursowe	7 889 059	47 406 712
Wynagrodzenie za usługi finansowe	9 109 325	-
Inne	537 232	5 615 153
Suma	25 815 270	78 999 903

31. Przychody z tytułu odsetek

Rodzaj aktywów	31.12.2024		31.12.2023	
	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane
Udzielone pożyczki	7 906 826	1 702 265	4 935 836	198 770
Należności	101	-	-	-
Środki pieniężne	0,39	0,39	223 653	223 653
Inne aktywa	372 727	372 727	-	-
Suma	8 279 654	2 074 993	5 159 490	422 423

7R Grupa odsetki od udzielonych pożyczek rozpoznaje memoriałowo w okresach miesięcznych natomiast umowy regulują płatność odsetek na koniec umowy wraz z kapitałem pożyczki.

32. Koszty finansowe

Struktura kosztów finansowych	31.12.2024	31.12.2023
I. Odsetki, w tym:	59 763 936	36 732 722
- dla jednostek powiązanych	2 380 865	1 056 352
II. Strata ze zbycia aktywów finansowych w tym:	1 182 378	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych (w tym odpisy na należności	20 689 010	149 140
IV. Inne	6 738 771	13 564 950
Kontrakt IRS	100 090	-
Prowizje kredytowe	4 110 741	1 915 756
Prowizje od pożyczek	-	2 005 672
Opcja CAP	1 723 894	410 726
Dyskonto obligacji	219 095	842 654
Inne koszty finansowe	584 950	8 390 143
Suma	88 374 094	50 446 812

33. Koszty z tytułu odsetek

Rodzaj zobowiązania	31.12.2024		31.12.2023	
	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	38 986 862	44 191 630	18 432 876	25 119 715
<i>kredyty i pożyczki</i>	1 378 820	6 193 918	13 580 145	19 150 236
<i>dłużne papiery wartościowe</i>	5 921 549	6 398 151	2 019 997	3 136 745
<i>zobowiązania finansowe inne</i>	1 220 302	1 133 370	-	-
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	21 735 569	21 735 569	415 750	415 750
<i>inne zobowiązania krótkoterminowe</i>	8 730 622	8 730 622	2 416 985	2 416 985
Długoterminowe zobowiązania finansowe	20 777 074	21 320 279	18 299 846	18 793 482
<i>kredyty i pożyczki</i>	20 777 074	21 320 279	7 152 614	8 013 770
<i>dłużne papiery wartościowe</i>	-	-	11 147 232	10 779 713
Inne pasywa	-	-	-	-
Suma	59 763 936	65 511 909	36 732 722	43 913 198

Grupa odsetki od zobowiązań finansowych rozpoznaje memoriałowo w okresach miesięcznych natomiast umowy regulują płatność odsetek co do zasady na koniec umowy wraz z kapitałem zobowiązania.

34. Zasady kwalifikacji kosztów działalności podstawowej.

W celu wywiązania się ustawowego obowiązku rzetelnego i jasnego przedstawienia w Sprawozdaniu Finansowym sytuacji majątkowej i finansowej Grupy oraz korzystając z prawa przyznanego w art. 4 ust. 1b UoR, Grupa nie rozlicza kosztów związanych z wynajmem inwestycji w nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 lit. c jako pozostałe koszty operacyjne ale jako koszty działalności podstawowej. Taka prezentacja przychodów, osiąganych z tytułu najmu, nie wywiera istotnego wpływu na obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki. Jest to wyłącznie kwestia prezentacyjna.

35. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień 31.12.2024r.

Nie dotyczy.

36. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów na dzień 31.12.2024r.

Nie dotyczy.

37. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym na dzień 31.12.2024r.

7R Projekt 38 Sp. z o.o.

W roku obrotowym Spółka dokonała zaniechania realizacji inwestycji związanej z projektem „7R Park Legnica I”.

Łączna wartość poniesionych nakładów związanych z inwestycją wyniosła 6 458 946 zł, w tym:

2 117 814 zł – nakłady poniesione na projektowanie oraz prace przygotowawcze projektu;

4 341 132 zł – nakłady związane z zaliczkami na ŚT.

Z uwagi na brak zainteresowanego najemcy aby móc wystartować projekt w czasie obowiązywania umowy przedwstępnej, Spółka podjęła decyzję o całkowitym zakończeniu prac nad projektem.

7R Projekt 52 Sp. z o.o.

W roku obrotowym Spółka dokonała zaniechania realizacji inwestycji związanej z projektem „7R Park Warsaw North I”.

Łączna wartość poniesionych nakładów związanych z inwestycją wyniosła 1 640 553 zł, w tym:

825 410 zł – nakłady poniesione na środki trwałe w budowie

815 143 zł – nakłady związane z zaliczkami na ŚT.

Z uwagi na brak zainteresowanego najemcy, aby móc wystartować projekt w czasie obowiązywania umowy przedwstępnej, Spółka podjęła decyzję o całkowitym zakończeniu prac nad projektem.

7R Projekt 55 Sp. z o.o.

W roku obrotowym Spółka dokonała zaniechania realizacji inwestycji związanej z projektem „7R City Park Łódź North I”. Łączna wartość poniesionych nakładów związanych z inwestycją wyniosła 1 323 313 zł. Z uwagi na brak zainteresowanego najemcy w okresie, w którym Spółka miała prawo do nabycia działki, została podjęta decyzja o całkowitym zakończeniu prac nad projektem.

7R Projekt 66 Sp. z o.o.

W roku obrotowym Spółka dokonała zaniechania realizacji inwestycji związanej z projektem „7R Park Rzeszów 2”. Łączna wartość poniesionych nakładów związanych z inwestycją wyniosła 1 105 719 zł. Z uwagi na niepowodzenie w osiągnięciu porozumienia ze sprzedającym, Spółka podjęła decyzję o całkowitym zakończeniu prac nad projektem.

7R Projekt 70 Sp. z o.o.

W roku obrotowym Spółka dokonała zaniechania realizacji inwestycji związanej z projektem „7R Park Tczew III etap 2”. Łączna wartość poniesionych nakładów związanych z inwestycją wyniosła 3 129 814 zł. Z uwagi na niepowodzenie w osiągnięciu porozumienia ze sprzedającym, Spółka podjęła decyzję o całkowitym zakończeniu prac nad projektem.

7R Projekt 80 Sp. z o.o.

W roku obrotowym Spółka dokonała zaniechania realizacji inwestycji związanej z projektem „7R Park Gliwice 8”. Łączna wartość poniesionych nakładów związanych z inwestycją wyniosła 236 665 zł. Z uwagi na odstąpienie od umowy, Spółka podjęła decyzję o całkowitym zakończeniu prac nad projektem. W związku z powyższym, wartość inwestycji została spisana w koszty działalności operacyjnej w roku obrotowym. Spółka nie przewiduje realizacji tej inwestycji w przyszłych okresach i nie posiada związanych z nią zobowiązań.

38. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.

Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie w 2024 roku wynosiły 56 559 802 zł.

39. Poniesione i planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe na dzień 31.12.2024r.

Nazwa jednostki	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe
7R Park Prague Luzec	2 124 608
7R Projekt 96	24 227
7R Projekt 95	150 669
7R Projekt 92	48 516
7R Projekt 81	35 000
7R Projekt 72	140 426
7R Projekt 74	252 212
Dafne 38	130 620
7R Projekt 45	13 504
Kallisto 4	2 568 836
7R Słupsk	72 486
7R Brzesko Nieruchomości	495 691
Dafne 40	81 009
7R Projekt 14	74 814
NRE Gliwice	31
Milnovil	1 283
Dafne 41	3 492 571
Dafne 44	11 979 300
Projekt 50	227 400
Projekt 52	117 612
Projekt 55	51 156
Projekt 65	4 896
Projekt 73	187 104

Projekt 77	52 095
Projekt 78	71 181
Projekt 79	6 000
Projekt 83	241 842
Projekt 84	17 023 282
Projekt 89	9 400 910
Projekt 91	8 940
Projekt 88	615 256
Projekt 70	3 123 914
Projekt 97	84 741
7R Sp. z o.o.	2 894 882
7R S.A.	744 164
Siemianowice Śląskie	10 774
Gorzyce	7 851
Razem	56 559 802

Wartość planowanych nakładów na 2025 to 384 443 515 zł.

Nazwa jednostki	Nakłady na budynek	Nakłady na grunty
7R Projekt 78 Sp. z o.o.	9 902 608	-
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	-	8 943 488
7R Projekt 97 Sp. z o.o.	-	74 032 209
Dafne 40 sp. z o.o.	52 782 149	12 811 547
7R Sp. z o.o.	-	10 682 500
7R Park Kraków 3 (Igołomska Duża)	62 847 049	118 257 964
7R Słupsk Sp. z o.o.	34 184 000	-
Razem	159 715 806	224 727 709

40. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy

41. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

Dla wyceny pozycji bilansu, wyrażonych w walutach obcych przyjęto kurs średni NBP obowiązujący na dzień 31 grudnia 2024r. (Tabela Nr 252/A/NBP/2024). Dla EUR kurs wynosił 4,2730.

42. W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie jednostki powiązanej:

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Co. Sp. z o.o. (KRS 0000424116), działając na podstawie art. 492 § 1 i art. 506 § 1 kodeksu spółek handlowych (dalej „k.s.h.”), dokonała połączenia Co. Sp. z o.o. (spółka przejmująca) z następującymi spółkami przejmowanymi: 7R Logistic Modlnica Co. Sp. z o.o. (KRS 0000470866), 7R Logistic Małopole Co. Sp. o.o. SKA (KRS 0000469669), Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK (KRS 0000570193), 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK (KRS 0000569068), Etap 2 – 7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o. SK (KRS 0000570187). Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą w zamian za udziały, które spółka przejmująca wydała wspólnikom spółek przejmowanych, natomiast spółki przejmowane w wyniku połączenia przestały istnieć, bez przeprowadzania postępowań likwidacyjnych, zgodnie z art. 493 § 1 k.s.h. Połączenie miało miejsce dnia 10 grudnia 2024 roku.

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2024 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu w KRS połączenia spółki CO. Sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) z następującymi spółkami (jako spółkami przejmowanymi) 7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. SKA, 7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. SKA, Etap 1 – 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k., Etap 2 - 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k. oraz 7R Logistic Gdańsk 3 sp. z o.o. sp.k.

W dniu 08.07.2024 roku nastąpiło połączenie spółki handlowej 7R Park Lavicky s.r.o. (spółka przejmująca) z następującymi spółkami przejmowanymi: VM Industry Park s.r.o., numer identyfikacyjny (IČO):043 09 952, oraz Lavigas s.r.o., numer identyfikacyjny (IČO): 033 16 670. Połączenie zostało nastąpiło poprzez zastosowanie metody łączenia udziałów Spółek Przejmowanych bez likwidacji i ich połączeniu ze Spółką Przejmującą, całe ich mienie, w tym wszelkie prawa i obowiązki wynikające ze stosunków pracy, przeszły na Spółkę Przejmującą.

43. Cele i zasady zarządzania ryzykiem związanym z kontynuacją prowadzenia działalności jednostek powiązanych.

Nie dotyczy

44. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2024r.

Wartość środków pieniężnych na rachunkach bankowych na dzień bilansowy wynosi 431 578 845 zł, z czego na rachunku VAT 135 972 168 zł. Brak środków pieniężnych w kasie.

45. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej na dzień 31.12.2024r.

Nie dotyczy

46. Przeciętne zatrudnienie w badanym roku obrotowym, z uwzględnieniem podziału na grupy zawodowe.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w okresie od dnia 01 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 wyniosło 73,88 etatów.

Dział	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2023
Zarząd	4	8
Administracja	8	10
Biuro Zarządu	3	2
Dział Architecture	6	13
Dział Capital Market	6	2
Dział Controlling	4	2
Dział Development	3	3
Dział Finansowy	6	9
Dział HR	3	3
Dział IT	1	1
Dział Księgowy	11	17
Dział PR i Marketing	2	3
Dział Prawny	5	4
Dział Pre Development	2	6
Dział Project Management	10,5	14
Dział Property	12	11
Dział Leasing	7	1
Land Acquisition	5	3
Project Preparation	3	0
Technical Dev&Cost MGM	3	0
Suma	104,5	112

Wg stanu na dzień 31.12.2024r. zatrudnienie w Grupie wynosiło 71 osoby zatrudnione na umowę o pracę (w tym Pan Mika Tomasz) oraz 4 osoby zatrudnione na podstawie powołania (Christopher Zeuner, Białas Michał, Mika Tomasz, Søren Rodian Olsen) oraz 2 osoby na podstawie powołania w Radzie Nadzorczej. Łączne zatrudnienie wynosiło 75 osób.

47. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy.

Za okres 01.01-31.12.2024 wypłacono wynagrodzenie osobom wchodzącym w skład organów zarządzających oraz nadzorujących w kwocie brutto 12 991 169 zł.

48. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających oraz nadzorujących na 31.12.2024r.

Nie dotyczy

49. Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Lp.	Rodzaj usług	01.01-31.12.2024r.	01.01-31.12.2023r.
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	610 000	478 280
		610 000	478 280

50. Inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi na dzień 31.12.2024r.

Nie dotyczy

51. Wpływ wojny na Ukrainie a kontynuacja działalności.

W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła inwazję militarną w Ukrainie. Spółka nie prowadzi bezpośrednio ani pośrednio działalności na terytorium Ukrainy oraz nie zawierała żadnych transakcji ze spółkami rosyjskimi. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki nie odnotował niepokojących sygnałów dotyczących wpływu ww. sytuacji na funkcjonowanie Spółki. Zarząd uważa powyższą sytuację za zdarzenie niepowodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r., Zarząd będzie cały czas uważnie monitorował potencjalny wpływ powyższych zdarzeń na działalność Spółki i podejmie wszelkie możliwe kroki w celu złagodzenia negatywnych skutków dla Spółki.

Dodatkowo Zarząd Grupy 7R na bieżąco monitoruje i analizuje wpływ czynników o charakterze finansowym, operacyjnym, gospodarczym, regulacyjnym i politycznym mających wpływ na prowadzenie działalności gospodarczej zarówno z perspektywy Grupy, jak i poszczególnych spółek wchodzących w jej skład.

W ocenie Zarządu Grupy 7R, na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, spełnione są wszelkie przesłanki do założenia kontynuacji działalności gospodarczej Grupy w okresie co najmniej 12. miesięcy od daty publikacji.

52. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Cena usług ustala się w zależności od rodzaju transakcji według jednej z dwóch metod:

- * porównywalnej ceny niekontrolowanej (ceny rynkowej),
- * metody koszt plus (marża przy towarach 5%, przy usługach 4%)

Cenę towarów i usług negocjuje się zwykle z podmiotami powiązanymi stosując jeden z wymienionych powyżej metod. W okresie objętym sprawozdaniem nie było żadnych istotnych transakcji z innymi niż wymienione powyżej podmiotami powiązanymi.

Transakcje	31.12.2024	31.12.2023
Przychody ze sprzedaży usług	14 694 129	2 800 795
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	-	15 570
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	184 748	2 785 225
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	3 358 363	-
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	1 869 856	-
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	7 748 396	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	1 542 010	-
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	19 525	-
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	5 355	-
NREP Poland Sp. z o.o.	605 566	-
7R Szczecin Sp. z o.o.	-639 691	-
Przychody odsetkowe	4 315 473	1 454 837
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	211	117 000
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	1 331 461	1 337 837
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	1 110 968	-
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	18 724	-
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	748 673	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	238 014	-
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	52 992	-
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	-	-
7R Holdings Limited	814 428	-
Koszty odsetkowe	2 380 865	-
Poznańska Korporacja Budowlana PEKABEX S.A.	1 288 341	-
Vitus Inwestycje	1 092 524	-
Udziały lub akcje	40 755 114	-
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	9 466 568	-
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	2 570 177	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	12 094 474	-
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	16 623 895	-
Pożyczki udzielone	84 303 692	22 285 265
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	-	1 527 384
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	12 089 342	20 757 881
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	21 033 525	-
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	25 481 855	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	11 293 112	-
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	3 798 182	-
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	50 211	-
7R Holdings Limited	10 557 466	-
Należności	6 062 539	1 658 900
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	-	987 434
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	33 021	671 465
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	5 557 476	-
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	7 611	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	151 728	-
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	239 586	-
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	6 587	-
7R Holdings Limited	52 179	-
NREP Poland Sp. z o.o.	14 353	-
Zobowiązania	4 178 248	170 212
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	-	170 212
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	4 177 756	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	492	-

53. Transakcje z podmiotami stowarzyszonymi i z podmiotami powiązanymi osobowo.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku jednostkami stowarzyszonymi z jednostką dominującą są:

- * MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (20% głosów przypada na 7R International BV)
- * Yobi (27,1% głosów przypada na 7R SA)

Spółki stowarzyszone nie są konsolidowane. Udziały w nich są wyceniane metodą praw własności.

54. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Jedną z najbardziej istotnych pozycji w rachunku pieniężnych jest pozycja „Inne korekty z działalności operacyjnej”. Największą wartością w tej pozycji są pożyczki do podmiotów, w których w trakcie roku zmieniła się metoda konsolidacji z metody pełnej na wycenę udziałów metodą praw własności. Pożyczki te nie zostały spłacone.

Nazwa pozycji	Wartość
Projekt 13 sp. z o.o.	36 191 498
Projekt 82 sp. z o.o.	6 213 935
Projekt 84 sp. z o.o.	97 387 573
Projekt 90 sp. z o.o.	29 347 855
Projekt 94 sp. z o.o.	71 335
7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	1 527 384
Inne korekty	-34 572 007
Suma	136 167 573