



01.01.2025-31.12.2025

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE  
**FINANSOWE**  
GRUPY 7R

[www.7rsa.pl](http://www.7rsa.pl)

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

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku**

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 GRUPY KAPITAŁOWEJ

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

Anita Supel – Head of Accounting 7R  
Odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Andrzej Wroński

Magdalena Uler-Kłeczek

---

Prezes Zarządu

---

Członek Zarządu

Søren Rodian Olsen

---

Członek Zarządu

Kraków, 14 maja 2026 roku

**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 roku. Spółka identyfikuje się numerem identyfikatora podatkowego NIP 6772320831.
- c) Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- d) Zgodnie z umową czas trwania działalności Jednostki dominującej jest nieograniczony.
- e) W okresie obrotowym członkami Zarządu Jednostki dominującej byli:

Christopher Zeuner – Co-Chief Executive Officer (do dnia 31.08.2025 roku)  
 Tomasz Mika – Członek Zarządu  
 Michał Białas – Co-Chief Executive Officer (do dnia 5.06.2025 roku)  
 Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu  
 Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu (od dnia 1.09.2025 roku)

**Zarząd Jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2025 roku:**

Tomasz Mika – Członek Zarządu  
 Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu  
 Magdalena Uler-Kłeczek – Członek Zarządu

Dnia 7 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej podjęło uchwałę w sprawie powołania Andrzeja Wrońskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

Dnia 2 kwietnia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej podjęło uchwałę w sprawie odwołania Tomasza Mika z funkcji Członka Zarządu.

**Zarząd Jednostki dominującej na dzień podpisania sprawozdania finansowego:**

Andrzej Wroński – Prezes Zarządu  
 Søren Rodian Olsen – Członek Zarządu  
 Magdalena Uler-Kłeczek – 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:

**Jednostki zależne – konsolidowane przez Grupę metodą pełną**

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
7R Logistic Modlnica CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Małopole CO. Sp. z o.o. S.K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Logistic Gdańsk CO. Sp. z o.o. SKA	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Logistic Kraków Kokotów sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	5210B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów	100%	100%
Kallisto 5 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 19 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Siemianowice Śląskie sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
CO. Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	3511Z - Wytwarzanie energii elektrycznej	100%	100%
Lavinia IX sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Gdańsk 3 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
7R Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
7R Projekt 10 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 23 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 35 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 38 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 45 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 52 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 54 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

7R Projekt 60 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 63 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 65 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 71 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 69 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 70 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 74 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 78 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 86 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 88 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 90 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 92 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 96 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 20 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	70%	70%
7R FINCO sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6499Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Milnovil Investments sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Czech S.R.O.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	Pozostała działalność usługowa	100%	100%
7R Logistic Silesia sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4120Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	50%	50%
7R Projekt 25 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Gorzyce sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Szczecin Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Development Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
City Flex 7R Development Management Sp. z o.o. Sp. K.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
LAVINIA IX Sp. z o.o. S.K.A.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	7022Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	100%
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6810Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	100%
Dafne 30 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 42 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Kallisto 4 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 22 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Kallisto 32 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 18 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 19 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 12 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 16 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 18 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 27 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 28 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 22 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 24 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
Dafne 10 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 1 sp. z o.o.	Warszawa, ul. Plac Konesera 8	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	50%	50%
7R Kielce Chęciny II sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

7R Park Sosnowiec sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Kallisto 17 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6492Z - Pozostałe formy udzielania kredytów	100%	100%
Kallisto 14 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 14 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 39 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	78%	78%
7R Projekt 55 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 72 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R Projekt 73 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 77 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 79 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 81 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 83 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 89 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 91 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 93 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 95 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 97 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 17 sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9609Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R 2 Development Management Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	4110Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%
Dafne 38 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 40 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 41 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 43 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 44 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 50 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Jana Dekerta 24	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
Dafne 51 Sp. z o.o. (*)	Kraków, ul. Ludwinowska 7	9699Z - Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	100%	100%
7R KNHP Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6421Z - Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R Projekt 99 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Projekt 100 Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
NH Industrial Sp. z o.o.	Kraków, ul. Ludwinowska 7	6820Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%
7R Germany GmbH	Frankfurt nad Menem, ul. Westendstraße 28, 60325	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R Portfolio GmbH	Frankfurt nad Menem, ul. Westendstraße 28, 60325	Działalność spółek holdingowych	100%	100%
7R City Park Berlin East GmbH	Frankfurt nad Menem, ul. Westendstraße 28, 60325	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%

\*Spółka Dafne 51 Sp. z o.o. w dniu 16 lutego 2026 roku zmieniła nazwę na 7R International Portfolio Sp. z o.o. Na dzień bilansowy zmiana nie została zarejestrowana w KRS.

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**Jednostki stowarzyszone – wyceniane metodą praw własności**

Nazwa spółki	Adres	Przedmiot działalności	Udział w kapitale	Udział w głosach
YoBi Holding S.C. Sp	Kraków, ul. Ludwinowska 7	Działalność spółek holdingowych	27,1%	27,1%
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%

**Jednostki współzależne – wyceniane metodą praw własności**

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

**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) Wszystkie kwoty ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w tysiącach złotych (tys. PLN), o ile nie wskazano inaczej.
- c) Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej oraz sprawozdania finansowe jednostek zależnych i współzależnych.
- d) Skonsolidowany Rachunek zysków i strat Grupa Kapitałowa sporządziła w wariantcie porównawczym. Z kolei Rachunek przepływów pieniężnych sporządza metodą pośrednią.
- e) Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.
- f) 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	01.10.2024-30.09.2025
LAVINIA IX Sp. z o.o.	01.10.2024-30.09.2025
7R Projekt 99 Sp. z o.o.	05.06.2025-31.12.2025
7R Projekt 100 Sp. z o.o.	05.06.2025-31.12.2025

- g) 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.
- h) W roku obrotowym nastąpiło połączenie:
  - 7R S.A. (spółka przejmująca) z następującymi spółkami przejmowanymi: 7R International sp. z o.o. i 7R Portfolio sp. z o.o. Połączenie zostało rozliczone przy zastosowaniu metody łączenia udziałów bez emisji nowych udziałów. Szczegółowy opis połączenia przedstawiono w informacji dodatkowej.

**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 użytkowania.

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 trwale 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 trwale używane w ramach leasingu finansowego podlegają amortyzacji przez krótszy z dwóch okresów: okres użytkowania składnika majątku lub okres trwania leasingu.

**e) Inwestycje****Inwestycje długoterminowe w nieruchomości****Inwestycje**

Inwestycje wycenia się wg cen nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości tj. w przypadku gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że inwestycja nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych dokonuje się aktualizacji jej wyceny do ceny sprzedaży netto, a gdy jest ona niemożliwa do ustalenia do wartości godziwej.

**Inwestycje w nieruchomości**

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są wg wartości godziwej. Decyzję o zakwalifikowaniu nieruchomości do inwestycji jest podejmowana na podstawie następujących kryteriów:

- forma użytkowania: głównym źródłem przychodów są czynsze, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach towarów, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych
- cel posiadania: nieruchomość inwestycyjną utrzymuje się w posiadaniu ze względu na przyrost jej wartości,
- możliwość sprzedaży: za nieruchomość inwestycyjną uznaje się nieruchomość przeznaczoną potencjalnie do zbycia, w średnim okresie czasu.

Początkowo nieruchomości inwestycyjne ujmowane są według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne wykazywane są według wartości godziwej określonej na bazie operatu szacunkowego, wykonanego przez niezależny podmiot. W sytuacji, gdy została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, podstawą do wyceny jest niższa z wartości:

- cena sprzedaży wynikająca z umowy przedwstępnej
- wynikająca z operatu szacunkowego.

Operaty szacunkowe sporządzane są co najmniej raz w roku na dzień bilansowy. Jeśli następuje znacząca zmiana czynników wpływających na wycenę może zostać ona wykonana częściowo.

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

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

- uzyskanie pozwolenia na budowę
- zaawansowanie prac budowlanych na poziomie 40%,
- komercjalizacja na poziomie 55%.

Inne inwestycje wycenia się wg cen nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości tj. w przypadku gdy istnieje duże prawdopodobieństwo, że inwestycja nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych dokonuje się aktualizacji jej wyceny do ceny sprzedaży netto, a gdy jest ona niemożliwa do ustalenia do wartości godziwej.

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

**f) Aktywa finansowe**

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

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z kategorii i wyceniane w następujący sposób:

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

Utrata wartości aktywów finansowych:

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

Jeśli dowody takie istnieją, Grupa ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych ustala się w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych.

**g) Należności**

Należności handlowe są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Aktualizacji podlegają:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości,
- należności skierowane na drogę postępowania sądowego,
- należności których ściagalność jest wątpliwa bez względu na okres przeterminowania oraz przeterminowane powyżej 365 dni, chyba że jest wiarygodna informacja o ich wyegzekwowaniu po dniu bilansowym (np. sytuacja finansowa kontrahenta uległa poprawie i po zamknięciu roku obrotowego rozpocznie spłatę swojego zadłużenia, poręczyciel potwierdził rozpoczęcie spłat w określonym terminie itp.).

Nie aktualizuje się należności zabezpieczonych, jeżeli zabezpieczenia te dają gwarancje ich odzyskania (np. hipoteka, gwarancje bankowe i polisy ubezpieczeniowe udzielone przez renomowane firmy itp.).

#### **h) Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia transakcji lub w banku, z którego usług korzysta jednostka. Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych. Dla wyceny pozycji bilansu, wyrażanych w walutach obcych przyjęto kurs średni NBP obowiązujący na dzień bilansowy.

#### **i) Aktywa pieniężne**

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Do aktywów pieniężnych zaliczane są także naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych.

#### **j) Rozliczenia międzyokresowe**

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

#### **k) Kapitał własny**

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

Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na kapitał podstawowy i prezentowane w aktywach Jednostki dominującej.

Kapitał zapasowy tworzy się:

- z podziału zysku,
- z nadwyżki nad wartością emisyjną

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

#### **l) Rezerwy**

Rezerwy tworzy się nie później niż na dzień bilansowy na przyszłe zobowiązania, jeżeli:

- przyszłe zobowiązanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa, możliwe jest wiarygodne i racjonalne oszacowanie kwoty przyszłego wydatku,
- na Grupie spoczywa aktualne, prawne lub zwyczajowe zobowiązanie wydatkowania środków,
- powstanie zobowiązania jest wynikiem przeszłych zdarzeń,
- Grupa nie ma innej alternatywy zrealizowania obowiązku niż wydatkowanie środków na dany cel.

#### **m) Zobowiązania**

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, według skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wycenia się w wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Zobowiązania inne niż finansowe wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

#### **n) Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

#### **o) Kontrakty długoterminowe**

W zakresie ustalania przychodów i kosztów z niezakończonych umów o usługi budowlane, zasad prezentacji i ujawnień Grupa stosuje regulacje zawarte w KSR nr 3 „Niezakończone usługi budowlane”.

Przychody z wykonania 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 końcowej sprzedaży inwestycji do zewnętrznego inwestora.

**p) Podatek dochodowy odroczony**

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic 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.

**q) Uznawanie przychodu**

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

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

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

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

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

**r) Zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

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

**s) Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Czynniki ryzyka finansowego

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

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

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

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

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

Ryzyka biznesowe – Ryzyka te związane są przede wszystkim z dostępnością i ceną gruntów pod inwestycje, zapotrzebowaniem najemców na powierzchnie magazynowe, ryzykiem upadłości kontrahentów, opóźnieniami w realizacji inwestycji. Ryzyka te ograniczane są poprzez stałe relacje z wyselekcjonowanymi pośrednikami, wykonawcami i dostawcami, badanie kondycji finansowej kontrahentów oraz stosowanie prawnych zabezpieczeń w zawieranych umowach. Grupa uzależniona jest od dostępności atrakcyjnych i strategicznie zlokalizowanych nieruchomości gruntowych. Ograniczenia w dostępie lub nagłe zmiany cen gruntów mogą wpływać na koszty inwestycji oraz generować opóźnienia w realizowaniu projektów. Ceny gruntów są uzależnione od wielu czynników niezależnych od działalności grupy w tym sytuacji makroekonomicznej, stóp procentowych, otoczenia prawnego, konkurencyjności sektora. Brak stabilności w dostępie do nieruchomości gruntowych oraz niestabilność cenowa stanowią ryzyko dla grupy, wpływając w szczególności na koszty operacyjne.

Ryzyka związane z opóźnieniem realizacji projektów - projekty inwestycyjne realizowane przez Grupę są lub mogą być podatne na opóźnienia wynikające z przedłużających się procedur administracyjnych, warunków atmosferycznych występujących w trakcie realizacji robót budowlanych, wydłużonych terminów nabycia nieruchomości czy zmian ustawodawstwa, w tym zmian obowiązujących przepisów

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

---

w zakresie zagospodarowania i planowania przestrzennego. Ziszczenie się tych ryzyk może mieć wpływ na harmonogramy i koszty realizacji projektów, a tym samym na ich rentowność i wyniki finansowe Grupy

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

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

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

Ryzyko związane z konkurencją w segmentach, w których działa grupa- Grupa prowadzi swoją działalność w segmencie realizacji przedsięwzięć magazynowych. Działalność ta jest eksponowana na ryzyko wzrostu konkurencji w tym wejścia na rynek nowych konkurentów oraz utraty kluczowych kontrahentów. Istniejąca konkurencja może oferować lepsze warunki najmu lub atrakcyjniejsze powierzchnie magazynowe, co może skłonić istniejących najemców do relokacji.

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**Aktywa**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025r.	Stan na 31.12.2024r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>1 355 854</b>	<b>839 291</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>2 075</b>	<b>1 542</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2	Wartość firmy	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	2 075	1 542
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II</b>	<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>306</b>	<b>598</b>
1	Wartość firmy - jednostki zależne	306	598
2	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
<b>III</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>33 084</b>	<b>28 005</b>
1	Środki trwałe	2 266	4 106
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 670	2 650
c	urządzenia techniczne i maszyny	115	103
d	środki transportu	132	674
e	inne środki trwałe	350	679
2	Środki trwałe w budowie	17 524	13 996
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	13 293	9 903
<b>IV</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>8 077</b>	<b>3 762</b>
1	Od jednostek powiązanych	-	-
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Od pozostałych jednostek	8 077	3 762
<b>V</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>1 265 714</b>	<b>741 560</b>
1	Nieruchomości	1 036 084	497 806
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	229 630	243 754
a	w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	164 844	191 080
	- udziały lub akcje	73 225	106 776
	- udzielone pożyczki	91 619	84 304
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
c	w pozostałych jednostkach	64 786	52 674
	- udzielone pożyczki	64 786	52 674
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
<b>VI</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>46 598</b>	<b>63 824</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43 827	61 217
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 771	2 607
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>315 286</b>	<b>556 406</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>615</b>	<b>667</b>
1	Materiały	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku	-	317
3	Produkty gotowe	-	-
4	Towary	-	40
5	Zaliczki na dostawy	615	311
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>42 510</b>	<b>98 867</b>
1	Należności od jednostek powiązanych	345	6 716
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	345	6 716
	- do 12 miesięcy	345	6 716
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Należności od pozostałych jednostek	42 165	92 151
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	33 058	36 307
	- do 12 miesięcy	33 058	36 307
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 865	39 709
c	inne	7 242	16 135
d	dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>247 648</b>	<b>431 981</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	247 648	431 979
a	w jednostkach współzależnych	10	-
	- udzielone pożyczki	10	-
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
c	w pozostałych jednostkach	-	400
	- udzielone pożyczki	-	400
d	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	247 638	431 579
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	247 638	431 579
	- inne środki pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	2
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>24 514</b>	<b>24 891</b>
	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	57
	Udziały (akcje) własne	-	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 671 140</b>	<b>1 395 754</b>

Grupa Kapitałowa 7R S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025

**Pasywa**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>761 329</b>	<b>934 866</b>
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	77 053	77 053
II	Kapitał zapasowy, w tym:	855 077	1 004 487
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	525 626	525 626
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	7 600	7 600
V	Różnice kursowe z przeliczenia	178	(34 200)
VI	Zysk (strata) z lat ubiegłych	29 336	20 305
VII	Zysk (strata) netto	(160 617)	(140 379)
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
IX	Kapitał z połączenia	(47 298)	
<b>B</b>	<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>94</b>	<b>115</b>
<b>C</b>	<b>Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>109</b>	<b>148</b>
1	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	109	148
2	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
<b>D</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>909 608</b>	<b>460 626</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>13 345</b>	<b>33 448</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 504	31 339
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3	Pozostałe rezerwy	1 841	2 109
	- długoterminowe	1 416	1 684
	- krótkoterminowe	425	425
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>553 189</b>	<b>69 347</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	38 149	-
a	Pozostałe zobowiązania	38 149	-
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	515 040	69 347
a	kredyty i pożyczki	185 455	64 327
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	325 707	-
c	inne zobowiązania finansowe	171	505
d	zobowiązania wekslowe	-	-
e	inne	3 708	4 515
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>276 728</b>	<b>321 841</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	37 961	4 178
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	-	4 178
	- do 12 miesięcy	-	4 178
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b	inne	37 961	-
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3	Wobec pozostałych jednostek	238 272	317 238
a	kredyty i pożyczki	2 777	78 337
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	8 742	-
c	inne zobowiązania finansowe	19 987	889
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	56 833	94 480
	- do 12 miesięcy	56 833	94 480
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
e	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	134 945
f	z tytułu wynagrodzeń	-	0
g	inne	149 933	8 587
4	Fundusze specjalne	496	425
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>66 345</b>	<b>35 989</b>
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	66 345	35 989
	- długoterminowe	2 180	4 935
	- krótkoterminowe	64 164	31 055
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 671 140</b>	<b>1 395 754</b>

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA**

Lp.	Tytuł	Wykonanie za okres	
		01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
A	Przychody netto i zrównane z nimi, w tym:	114 908	83 392
-	<i>od jednostek powiązanych</i>	5 875	14 694
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	139 512	105 853
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	(24 604)	(22 531)
III	Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	69
B	Koszty działalności operacyjnej:	166 128	128 876
I	Amortyzacja	2 224	2 764
II	Zużycie materiałów i energii	8 681	23 037
III	Usługi obce	112 867	53 036
IV	Podatki i opłaty, w tym:	7 800	3 961
-	<i>- podatek akcyzowy</i>	-	-
V	Wynagrodzenia	21 156	30 709
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	7 048	5 419
-	<i>- emerytalne</i>	1 757	1 389
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	6 353	9 919
VIII	Wartość sprzedanych towarów	-	31
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(51 220)	(45 484)
D	Pozostałe przychody operacyjne	20 375	39 770
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	4 611	9 766
II	Dotacje	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 510	16 926
IV	Inne przychody operacyjne	13 254	13 078
E	Pozostałe koszty operacyjne	79 758	91 033
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	121	32 990
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	29 064	-
III	Inne koszty operacyjne	50 573	58 043
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(110 603)	(96 747)
G	Przychody finansowe	16 149	25 815
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
-	<i>od jednostek powiązanych</i>	-	-
-	<i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
-	<i>od jednostek pozostałych, w tym:</i>	-	-
-	<i>w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	-	-
II	Odsetki, w tym:	10 646	8 280
-	<i>od jednostek powiązanych</i>	6 097	4 315
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
-	<i>w jednostkach powiązanych</i>	-	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V	Inne	5 503	17 536
H	Koszty finansowe	54 934	88 374
I	Odsetki, w tym:	24 891	59 764
-	<i>dla jednostek powiązanych</i>	768	2 381
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	1 182
-	<i>w jednostkach powiązanych</i>	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	20 154	20 689
IV	Inne	9 889	6 739
I	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	(109)	(7 595)
J	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-I)	(149 497)	(166 901)
K	Odpis wartości firmy	239	310
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	239	310
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
L	Odpis ujemnej wartości firmy	38	248
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	38	248
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
M	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	(10 893)	17 563
N	Zysk (strata) brutto (J+/-K-L+M)	(160 591)	(149 400)
O	Podatek dochodowy	47	509
P	Zyski (straty) udziałowców mniejszościowych	(21)	(9 529)
R	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
S	Zysk (strata) netto (N-O-P-R)	(160 617)	(140 379)

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
**metoda pośrednia**

LP	Tytuł	01-01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>81 307</b>	<b>(266 080)</b>
<b>I</b>	<b>Wynik finansowy netto (zysk/strata)</b>	<b>(160 617)</b>	<b>(140 379)</b>
<b>II</b>	<b>Korekty o pozycje:</b>	<b>241 924</b>	<b>(125 701)</b>
1	Zysk/Strata udziałowców mniejszościowych	(21)	(9 529)
2	Zysk/Strata z udziałów wycenianych metodą praw własności	10 893	(17 563)
3	Amortyzacja	2 224	2 764
4	Odpis wartości firmy	292	350
5	Odpis ujemnej wartości firmy	(38)	(248)
6	Zyski/Straty z tytułu nie zrealizowanych różnic kursowych	22 346	(14 862)
7	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 032	22 902
8	Zysk z działalności inwestycyjnej	36 266	8 654
9	Zmiana stanu rezerw	(20 103)	(14 487)
10	Zmiana stanu zapasów	52	1 032
11	Zmiana stanu należności i roszczeń, w tym:	52 042	76 542
-	<i>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</i>	12 000	10 586
12	Zmiana stanu zobowiązań (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	100 070	(60 422)
13	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	47 961	15 336
14	Inne korekty z działalności operacyjnej	(24 091)	(136 168)
<b>III</b>	<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>81 307</b>	<b>(266 080)</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(647 806)</b>	<b>599 812</b>
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>174 336</b>	<b>821 091</b>
1	Zbycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	457	3 166
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	166 396	615 404
3	Z aktywów finansowych, w tym:	7 483	199 785
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	3 173	167 339
b)	w pozostałych jednostkach	4 310	32 446
-	zbycie aktywów finansowych	16	-
-	dywidendy i udziały w zyskach	-	-
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	3 817	30 744
-	odsetki	477	1 702
-	inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4	Inne wpływy inwestycyjne	-	2 735
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>822 141</b>	<b>221 278</b>
1	Nabycie WNiP oraz rzeczowych aktywów trwałych	15 457	50 829
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	565 313	29 619
3	Na aktywa finansowe, w tym:	54 597	140 831
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	14 345	119 816
b)	w pozostałych jednostkach	40 252	21 015
-	nabycie aktywów finansowych	39 355	-
-	udzielanie pożyczek długoterminowych	897	21 015
4	Dywidendy wypłacone udziałowcom mniejszościowym	-	-
5	Inne wydatki inwestycyjne	186 775	-
<b>III</b>	<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(647 806)</b>	<b>599 812</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>382 557</b>	<b>(40 483)</b>
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>561 063</b>	<b>485 907</b>
1	Wpływy netto z emisji akcji	57	168 889
2	Kredyty i pożyczki	222 043	316 606
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	331 324	-
4	Inne wpływy finansowe	7 638	413
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>178 506</b>	<b>526 390</b>
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3	Inne wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4	Splaty kredytów i pożyczek	156 469	399 605
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	93 873
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	349	889
8	Odsetki	14 285	29 723
9	Inne wydatki finansowe	7 402	2 300
<b>III</b>	<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>382 557</b>	<b>(40 483)</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(183 941)</b>	<b>293 249</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>(183 941)</b>	<b>293 249</b>
-	Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	384	(732)
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek roku obrotowego</b>	<b>431 579</b>	<b>137 598</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec roku obrotowego</b>	<b>247 254</b>	<b>431 579</b>

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM**

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025 r.	01.01.2024- 31.12.2024 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>934 866</b>	<b>922 906</b>
-	korekty błędów podstawowych	-	-
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>934 866</b>	<b>922 906</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>77 053</b>	<b>61 199</b>
<b>1.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>		
a	zwiększenie (z tytułu)	-	15 853
-	wydania udziałów (emisji akcji)	-	15 853
-	rejestracja emisji nowych udziałów w KRS	-	-
b	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	umorzenie udziałów (akcji)	-	-
-	korekty	-	-
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>77 053</b>	<b>77 053</b>
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>1 004 487</b>	<b>837 087</b>
<b>2.1</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>		
a	zwiększenie (z tytułu)	-	167 400
-	emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	153 035
-	z podziału zysku (ustawowo)	-	-
-	podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
-	podwyższenia kapitału zapasowego	-	14 365
b	zmniejszenie (z tytułu)	149 410	-
-	pokrycia straty	149 410	-
-	przekazanie na kapitał rezerwowy	-	-
-	podniesienia kapitału zakładowego	-	-
-	umorzenie akcji własnych	-	-
<b>2.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>855 077</b>	<b>1 004 487</b>
<b>3</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3.1</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>		
a	zwiększenie	-	-
b	zmniejszenie (z tytułu)	-	-
-	zbycia środków trwałych	-	-
<b>3.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>7 600</b>	<b>7 600</b>
<b>4.1</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>		
a	zwiększenie	-	-
-	kapitał własny nie zarejestrowany w KRS	-	-
-	utworzenia rezerwy na pożyczkę dla akcjonariusza	-	-
b	zmniejszenie	-	-
-	rejestracja emisji nowych udziałów w KRS	-	-
<b>4.2</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>7 600</b>	<b>7 600</b>
<b>5</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>178</b>	<b>(34 200)</b>
<b>6</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>20 305</b>	<b>44 446</b>
<b>6.1</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>30 081</b>	<b>44 446</b>
-	korekty błędów podstawowych	-	-
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
<b>6.2</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>30 081</b>	<b>44 446</b>
a	zwiększenie (z tytułu)	-	-
-	podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b	zmniejszenie (z tytułu)	-	14 365
-	korekty błędów	-	-
-	pokrycia straty z lat ubiegłych	-	-
-	z tytułu przeniesienia na kapitał zapasowy	-	14 365
-	wypłata dywidendy udziałowcom mniejszościowym	-	-
<b>6.3</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>30 081</b>	<b>30 081</b>
<b>6.4</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu (-)</b>	<b>9 776</b>	<b>4 552</b>
-	korekty błędów podstawowych	-	-
-	zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
<b>6.5</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>9 776</b>	<b>4 552</b>
a	zwiększenie (z tytułu)	140 379	-
-	przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	140 379	-
b	zmniejszenie (z tytułu)	149 410	5 224
-	rozliczenia straty z lat ubiegłych kapitałem zapasowym	149 410	-
-	pozostałe	-	5 224
<b>6.6</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>745</b>	<b>9 776</b>
<b>6.7</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>29 336</b>	<b>20 305</b>
<b>7</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>(160 617)</b>	<b>(140 379)</b>
a	zysk netto	-	-
b	strata netto	160 617	140 379
c	odpisy z zysku (wielkość ujemna)	-	-
<b>8</b>	<b>Kapitał z połączenia</b>	<b>(47 298)</b>	<b>-</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>761 329</b>	<b>934 866</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Zmiany w strukturze:**

Dnia 13 stycznia 2025 roku 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.

Dnia 28 stycznia 2025 roku 7R International BV zbyła 50 udziałów w spółce 7R Slupsk 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 4 marca 2025 roku 7R SA nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Dafne 50 sp. z o.o. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 15 kwietnia 2025 roku 7R SA 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.

Dnia 24 kwietnia 2025 roku 7R SA nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki Dafne 51 sp. z o.o. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 5 czerwca 2025 roku 7R S.A. założyła dwie nowe spółki tj. 7R Projekt 99 sp. z o.o. oraz 7R Projekt 100 sp. z o.o., które zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego odpowiednio dnia 21.08.2025 roku, oraz 2.09.2025 roku, w których posiada po 100% udziałów w kapitale zakładowym, co daje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 26 czerwca 2025 roku Dafne 51 sp. z o.o. nabyła 100 udziałów w kapitale zakładowym spółek: 7R Germany GmbH (Mitras F421a GmbH), będącej jedynym wspólnikiem spółki 7R Portfolio GmbH (Mitras F422b GmbH), będącej natomiast jedynym wspólnikiem spółki Mitras F428 GmbH. Udziały te stanowią 100% kapitału zakładowego Spółek i dają 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia 20 sierpnia 2025 roku 7R International B.V. sprzedała 100% udziałów w spółkach 7R projekt 66 sp. z o.o. i 7R Projekt 80 sp. z o.o. w wyniku czego spółki te nie należą już do grupy kapitałowej 7R.

Dnia 1 października 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została spółka 7R International sp. z o.o. powstała z przekształcenia 7R International B.V.

Dnia 3 października 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została spółka 7R Portfolio sp. z o.o. powstała z przekształcenia 7R Portfolio B.V.

Dnia 14 listopada 2025 roku 7R S.A. nabyła 50 udziałów w spółce 7R Projekt 90 sp. z o.o. co stanowi 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki. W wyniku nabycia 7R S.A. posiada 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki, co stanowi 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

25 listopada 2025 roku 7R SA zawarła z Funduszem Ekspansji Zagranicznej 2 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie umowę inwestycyjną dotyczącą projektu w Berlinie oraz objęcia przez 7RSA oraz ww. fundusz udziałów w spółce 7R International Portfolio sp. z o.o. (dawniej Dafne 51 sp. z o.o.).

Dnia 15 grudnia 2025 roku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowane zostało połączenie spółek 7R International sp. z o.o. oraz 7R Portfolio sp. z o.o. (jako spółek przejmowanych) ze Spółką (jako spółką przejmującą), poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na 7R SA.

Dnia 30 grudnia 2025 roku Spółka zbyła wszystkie udziały w Dafne 9 sp. z o.o., NRE Gliwice sp. z o.o., 7R Projekt 75 sp. z o.o., 7R Projekt 85 sp. z o.o., 7R Projekt 58 sp. z o.o..

## Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## 1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej na dzień 31.12.2025

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	% posiadanych głosów
7R Holdings Ltd	17 337	22,50%
RG Fundacja Rodzinna	1 993	2,59%
NREP NSF V Lux 2 S.a.r.l	57 434	74,54%
Christopher Zeuner	289	0,38%
<b>Razem</b>	<b>77 053</b>	<b>100%</b>

## 2. Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy na dzień 31.12.2025

W roku obrotowym zakończonym nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający, w związku z czym dane porównawcze nie były przekształcane.

## 3. Informacje o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym, a nie są uwzględnione w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2025

## 7R S.A.

Dnia 7 stycznia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania Andrzeja Wrońskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

Dnia 16 stycznia 2026 roku Spółka przystąpiła do emisji obligacji serii B1 w liczbie 25 tysięcy sztuk o wartości nominalnej 100 (sto) EUR za 1 sztukę.

Dnia 11 lutego 2026 Spółka uruchomiła kredyt obrotowy w banku Pekao S.A. w wysokości 20 mln EUR.

Dnia 5 marca 2026 roku została podjęta uchwała o zmianie Programu Emisji Obligacji poprzez podwyższenie jego maksymalnej wartości z kwoty 100 mln euro do kwoty nie wyższej niż 120 mln euro oraz emisji do 100 tysięcy obligacji serii D o wartości nominalnej tysiąc zł za 1 sztukę.

Dnia 31 marca 2026 roku Spółka przystąpiła do emisji obligacji serii D w liczbie 52 tysiące sztuk o wartości nominalnej tysiąc PLN za 1 sztukę.

Dnia 2 kwietnia 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie odwołania Tomasza Mika z funkcji Członka Zarządu.

## 7R Projekt 47 sp. z o.o.

Dnia 26 stycznia 2026 roku Spółka nabyła grunt w Barniewicach o łącznej wartości 51,7 mln zł.

## 7R Projekt 63 sp. z o.o.

Dnia 23 marca 2026 roku Spółka nabyła grunt w miejscowości Sosnowiec o łącznej wartości 46,3 mln zł.

## 7R Projekt 74 sp. z o.o.

Dnia 26 lutego 2026 roku Spółka nabyła grunty w Sękocinie Starym o łącznej wartości 59,1 mln zł.

## Dafne 51 Sp. z o.o.

W dniu 16 lutego 2026 roku w KRS zarejestrowano podwyższenie kapitału zakładowego Spółki oraz objęcie nowych udziałów przez 7R S.A. (116 887 udziałów pokryte wkładem pieniężnym w kwocie 58,1 mln PLN) i Fundusz Ekspansji Zagranicznej 2 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (47 966 udziałów pokryte wkładem pieniężnym w kwocie 23,8 mln PLN).

## 4. Informacja o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, nieujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W roku obrotowym nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, nieujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych oraz WNiP.

Tytuł	Koszt zakończonych prac rozwojowych	Inne WNiP	Razem WNiP
Wartość Brutto na 01.01.2025	-	3 263	3 263
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>1 163</b>	<b>1 163</b>
Nabycie	-	1 163	1 163
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	-
Wartość Brutto na 31.12.2025	-	4 427	4 427
Umorzenie na 01.01.2025	-	1 721	1 721
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>631</b>	<b>631</b>
Amortyzacja	-	631	631
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	-
Umorzenie na 31.12.2025	-	2 352	2 352
Wartość netto na 01.01.2025	-	1 542	1 542
Wartość netto na 31.12.2025	-	2 075	2 075

Grupa użytkuje lokale biurowe na podstawie umów najmu.

Koszty z tytułu umów najmu w roku obrotowym wyniosły 3 mln zł i zostały ujęte w pozycji „usługi obce” rachunku zysków i strat. Grupa jest stroną umów najmu powierzchni biurowych. Umowy zawarte są na okres od 1 do 2 lat.

Szacunkowe przyszłe zobowiązania z tytułu zawartych umów najmu wynoszą:

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

Do 1 roku: 2,55 mln zł  
Od 1 do 2 lat: 1,44 mln zł

Czynsze najmu podlegają corocznej indeksacji o wskaźnik inflacji.

Tytuł	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem Środki Trwałe
<b>Wartość Brutto na 01.01.2025</b>	-	7 115	633	3 132	5 330	16 209
<b>Zwiększenia</b>	<b>4 068</b>	<b>246</b>	<b>21</b>	-	<b>144</b>	<b>4 479</b>
Nabycie	-	-	21	-	144	165
Transfer ze środków trwałych w budowie	4 068	246	-	-	-	4 314
<b>Zmniejszenia</b>	<b>4 068</b>	<b>2 178</b>	-	<b>1 705</b>	<b>1 569</b>	<b>9 519</b>
Sprzedaż	-	-	-	1 705	-	1 705
Transfer do inwestycji w nieruchomości	4 068	246	-	-	-	4 314
Przesunięcie	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	1 931	-	-	1 569	3 500
<b>Wartość Brutto na 31.12.2025</b>	-	<b>5 183</b>	<b>654</b>	<b>1 427</b>	<b>3 905</b>	<b>11 169</b>
<b>Umorzenie na 01.01.2025</b>	-	<b>4 465</b>	<b>530</b>	<b>2 457</b>	<b>4 651</b>	<b>12 103</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>974</b>	<b>9</b>	<b>249</b>	<b>362</b>	<b>1 593</b>
Amortyzacja	-	974	9	249	362	1 593
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>1 925</b>	-	<b>1 411</b>	<b>1 458</b>	<b>4 794</b>
Sprzedaż	-	-	-	1 411	-	1 411
Likwidacja	-	1 925	-	-	1 458	3 383
Przesunięcie	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na 31.12.2025</b>	-	<b>3 514</b>	<b>539</b>	<b>1 295</b>	<b>3 555</b>	<b>8 903</b>
<b>Wartość netto na 01.01.2025</b>	-	<b>2 650</b>	<b>103</b>	<b>674</b>	<b>679</b>	<b>4 106</b>
<b>Wartość netto na 31.12.2025</b>	-	<b>1 670</b>	<b>115</b>	<b>132</b>	<b>350</b>	<b>2 266</b>

**Zmiany w stanie środków trwałych w budowie oraz zaliczek**

Tytuł	Środki trwałe w budowie		Zaliczki na ŚT w budowie
	Grunty w budowie	Budynki i budowle w budowie	
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>10 532</b>	<b>3 463</b>	<b>9 903</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>2 520</b>	<b>1 009</b>	<b>14 652</b>
Nabycie	2 520	1 009	-
wpłacenie zaliczki na grunt	-	-	14 652
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>11 263</b>
rozliczenie zaliczki na grunt	-	-	11 263
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>13 052</b>	<b>4 472</b>	<b>13 293</b>

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

**Długoterminowe aktywa finansowe – jednostki współzależne**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Stan na początek roku</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>
Zwiększenie	2 000	10 000
Rozwiązanie dokonanego odpisu	-	-
<b>Stan na koniec okresu w tym:</b>	<b>12 000</b>	<b>10 000</b>
Pożyczki długoterminowe	12 000	10 000

**Długoterminowe aktywa niefinansowe**

Brak odpisów.

**7. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto przez jednostki powiązane.**

Spółka	Wartość gruntu
7R Logistic Brzesko Nieruchomości Sp. z o.o.	3 519
7R Projekt 14 Sp. z o.o.	30 367
7R Projekt 48 Sp. z o.o.	14 016
7R Projekt 73 Sp. z o.o.	46 800
7R Projekt 87 Sp. z o.o.	34 409
NH Industrial Sp. z o.o.	27 088

**8. Struktura inwestycji długoterminowych**

**Nieruchomości**

Tytuł	Wartość
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>497 806</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>751 864</b>
Nabycie	480 761
Nakłady inwestycyjne	84 224
Nabycie kontroli w wyniku zakupu udziałów	186 879
<b>Zmniejszenia</b>	<b>213 585</b>
Zmiana wartości godziwej (przeszacowanie)	23 486
Utrata kontroli w wyniku sprzedaży udziałów	43 679
Sprzedaż	145 082
Inne zmiany	1 339
<b>stan na koniec okresu</b>	<b>1 036 084</b>

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**Informacja o posiadanych udziałach w jednostkach współzależnych i stowarzyszonych**

Rodzaj	31.12.2025	31.12.2024
	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa
YoBi Holding S.C.	47 942	66 021
MFC - 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	1 842	-
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	6 452	9 467
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	3 605	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	-	12 094
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	225	2 570
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	4 610	16 624
7R Słupsk Sp. z o.o.	4 072	-
7R Park Lavicky s.r.o.	4 477	-
<b>Razem</b>	<b>73 225</b>	<b>106 776</b>

Udzielone pożyczki zaprezentowano w nocie 13.

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy została ustalona w następujący sposób: dla gruntów zastosowano metodę porównawczą, natomiast dla nieruchomości w budowie oraz nieruchomości oddanych do użytkowania zastosowano podejście dochodowe, oparte na szacowanych przyszłych przepływach pieniężnych generowanych przez te aktywa. W przypadku nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wartość godziwą określono na poziomie cen sprzedaży wynikających z zawartych przedwstępnych umów sprzedaży, uznając je za najlepsze odzwierciedlenie wartości rynkowej tych aktywów.

**10. Zmiany w stanie należności długoterminowych.**

Tytuł	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Stan na początek roku	3 762	1 286
Zwiększenia	8 077	3 762
powstanie należności	8 077	3 762
Zmniejszenia	3 762	1 286
splata	3 762	1 286
Stan na koniec roku	8 077	3 762

**11. Należności krótkoterminowe.**

Tytuł	Stan na 31.12.2025			Stan na 31.12.2024		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
Należności od jednostek powiązanych, z tego:	345	-	345	6 716	-	6 716
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	345	-	345	6 716	-	6 716
- do 12 miesięcy	345	-	345	6 716	-	6 716
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	-	-	-	-	-	-
Należności od pozostałych jednostek, z tego:	57 023	14 858	42 165	92 151	-	92 151
z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	39 705	6 647	33 058	36 307	-	36 307
- do 12 miesięcy	39 705	6 647	33 058	36 307	-	36 307
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-	-
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 865	-	1 865	39 709	-	39 709
inne	15 453	8 211	7 242	16 135	-	16 135
dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-	-
<b>Suma</b>	<b>57 368</b>	<b>14 858</b>	<b>42 510</b>	<b>98 867</b>	<b>-</b>	<b>98 867</b>

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

Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
Stan na początek roku	13 421	89
Zwiększenie	4 666	13 421
Rozwiązanie dokonanego odpisu	3 003	89
Stan na koniec okresu w tym:	15 084	13 421
Należności krótkoterminowe	14 858	13 195
Należności długoterminowe	226	226

**13. Klasyfikacja i wycena aktywów do grup instrumentów finansowych.**

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do poniższych kategorii:

Rodzaj instrumentu finansowego	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2025r.	31.12.2024r.
Aktywa przeznaczone do obrotu	3 352	-
<i>Opcja CAP</i>	3 352	-
Pożyczki udzielone i należności własne	454 629	671 585
<i>Pożyczki</i>	156 405	137 378
<i>Należności</i>	50 587	102 629
<i>Srodki pieniężne</i>	247 638	431 579
<b>Razem</b>	<b>457 980</b>	<b>671 585</b>

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

Spółka nie ma zobowiązań z tego tytułu w roku obrotowym.

**15. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd będzie wnioskował o pokrycie straty za rok obrotowy z kapitału zapasowego.

**16. 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	31 339	-	19 835	-	11 504
Pozostałe rezerwy, w tym:	2 109	148	-	416	1 841
<i>Rezerwa na koszty działalności</i>	2 109	148	-	416	1 841
<b>Razem</b>	<b>33 448</b>	<b>148</b>	<b>19 835</b>	<b>416</b>	<b>13 345</b>

**Podatek odroczony**

Pozycja bilansowa	Ujemne - Aktywo 31.12.2025	Dodatnie - Rezerwa 31.12.2025	Ujemne - Aktywo 31.12.2024	Dodatnie - Rezerwa 31.12.2024
<b><u>Aktywa:</u></b>	<b><u>136 768</u></b>	<b><u>57 703</u></b>	<b><u>218 762</u></b>	<b><u>156 612</u></b>
Srodki trwale w leasingu	-	154	-	733
Różnica między stawkami amortyzacji	-	1 788	-	2 334
Deregulacja wierzytelności	-	-	-	6 088
Pożyczki, obligacje długoterminowe i krótkoterminowe	-	10 962	4 055	5 091
Wycena udziałów w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	4 638	-	1 861	32 247
Aktualizacja należności	15 084	-	22 346	-
Inwestycje w nieruchomości	-	30 576	63 347	104 518
Wycena bilansowa należności	3 460	-	500	60
Wycena bilansowa rachunku ROD	111	-	721	632
Odpisy na nakłady/srodki trwale w budowie	2 873	-	1 556	7
Kontrakty długoterminowe	-	-	-	4 887
Zarachowane należności	-	14 222	-	-
Opcja CAP	105	-	-	14
Straty z lat ubiegłych	110 497	-	124 375	-
<b><u>Pasywa:</u></b>	<b><u>93 902</u></b>	<b><u>2 846</u></b>	<b><u>103 434</u></b>	<b><u>8 332</u></b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	236	-	868	-
Zobowiązania z tytułu obligacji - odsetki naliczone niezapłacone	8 743	-	2 811	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 239	-	-	-
Wycena bilansowa zobowiązań	-	1 521	2 643	1 668
Wycena bilansowa kredytu	-	1 325	659	5 729
Odsetki od kredytu	443	-	373	-
Deregulacja CIT	38 019	-	65 251	-
Rezerwa na koszty	-	-	686	-
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	-	-	6 158	-
Wycena IRS	-	-	492	-
Rezerwy	1 841	-	-	-
RMK bierne/Zarachowane koszty	43 382	-	20 714	-
Pożyczki otrzymane	-	-	2 779	935
<b>Razem</b>	<b>230 670</b>	<b>60 549</b>	<b>322 196</b>	<b>164 944</b>
<b>Stawka podatkowa</b>				
<b>Aktywo z tyt. podatku dochodowego</b>	<b>43 827</b>		<b>61 217</b>	
<b>Rezerwa na podatek odroczony</b>		<b>11 504</b>		<b>31 339</b>

**17. Zobowiązania długoterminowe oraz krótkoterminowe - struktura czasowa według zapadalności.**

Zobowiązania wobec powiązanych i pozostałych jednostek	31.12.2025	31.12.2024
<b>do 1 roku w tym:</b>	<b>276 728</b>	<b>321 841</b>
zobowiązania handlowe	56 833	98 658
kredyty	2 777	78 337
emisja dłużnych papierów wartościowych	8 742	-
fundusze specjalne	496	425
Pozostałe zobowiązania, w tym:	207 881	144 421
zobowiązania leasingowe	-	889
kaucje	6 173	6 540
zobowiązania budżetowe	-	134 945
depozyty gwarancyjne	34 004	1 514
zakup udziałów	57 882	-
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału(*)	23 836	-
Niezafakturowane dostawy/zarachowane przychody	2 219	-
zakup nieruchomości w spółce 7R City Park Berlin East	82 421	-
inne	1 346	534
<b>poniżej 5 lat</b>	<b>553 189</b>	<b>69 347</b>
emisja dłużnych papierów wartościowych	325 707	-
kredyty	185 455	46 585
pożyczki	-	17 742
Pozostałe zobowiązania, w tym:	42 028	5 020
zobowiązania leasingowe	-	505
zakup udziałów	37 961	-
kaucje	3 896	4 515
Inne	171	-
<b>powyżej 5 lat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Razem</b>	<b>829 917</b>	<b>391 188</b>

\*Dnia 17 grudnia 2025 roku w Spółce Dafne 51 Sp. z o.o. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego, zgodnie z którą udziałowiec zobowiązał się do objęcia nowych udziałów w zamian za wkład pieniężny w wysokości wskazanej powyżej. Na dzień bilansowy podwyższenie kapitału nie zostało jeszcze zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS, w związku z czym wniesiony wkład został ujęty w zobowiązaniach.

**18. 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 31.12.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	525
IRS	-	525
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>542 838</b>	<b>143 533</b>
Pożyczki	-	24 267
Kredyty	188 232	118 398
Obligacje	334 449	-
Leasingi	-	868
Zakup udziałów	19 921	-
Inne	236	-
<b>Razem</b>	<b>542 838</b>	<b>144 058</b>

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**19. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych**

**19.1 Zobowiązania z tytułu emisji obligacji**

LP	Emitent	oznaczenie (seria)	kwota emisji	Waluta	dzień emisji obligacji	data wykupu	objęte przez:	kwota pozostała do wykupu	Oprocentowanie	Kowenanty	zabezpieczenie
1	7R SA	Seria A	150 mln	PLN	02.04.2025	02.04.2028	MICHAEL/STRÖM DOM MAKLEERSKI SPÓŁKA AKCYJNA	150 mln	WIBOR 6M + 4,80%	1) Wskaźnik Zadłużenia Netto nie wyższe niż 0,50 2) Wskaźnik Zadłużenia Finansowe Netto będzie nie wyższy niż 65%	1) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 2) Weksel
2	7R SA	Seria B	22,9 mln	EUR	06.03.2025	06.03.2028	MICHAEL/STRÖM DOM MAKLEERSKI SPÓŁKA AKCYJNA	22,9 mln	EURIBOR 6M + 5,5%	1) Wskaźnik Zadłużenia Netto nie wyższe niż 0,50 2) Wskaźnik Zadłużenia Finansowe Netto będzie nie wyższy niż 65%	1) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 2) Weksel
3	7R SA	Seria C	83,9 mln	PLN	15.09.2025	15.09.2028	MICHAEL/STRÖM DOM MAKLEERSKI SPÓŁKA AKCYJNA	83,9 mln	WIBOR 6M + 4,80%	1) Wskaźnik Zadłużenia Netto nie wyższe niż 0,50 2) Wskaźnik Zadłużenia Finansowe Netto będzie nie wyższy niż 65%	1) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 2) Weksel

**19.2 Zobowiązania z tytułu zawartych limitów wierzytelności**

Nie wystąpiły w roku obrotowym.

**19.3 Zobowiązania z tytułu zawartych limitów na gwarancje bankowe**

Nie wystąpiły w roku obrotowym.

**19.4 Zobowiązania z tytułu zawartych umów leasingowych**

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

Grupa Kapitałowa 7R S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025

19.5 Zobowiązania z tytułu zawartych umów kredytowych

Kredyty w spółkach z grupy 7R

Spółka	Bank	Rodzaj kredytu	Data podpisania umowy	Data spłaty	Oprocentowanie	Kwota przyznana	Kwota wykorzystana na dzień 31.12.2025	Waluta	Zabezpieczenia
7R S.A.	Pekao S.A.	Umowa o kredyt obrotowy	28.12.2023	28.12.2026	EURIBOR 3M + Marża 3,5%	20 mln	0	EUR	1) Hipoteka umowna do kwoty 30 mln EUR 2) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 3) Gwarancja BGK 4) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych wraz z dyspozycją blokady warunkowej 5) Umowa wsparcia (Commitment Letter) 6) Umowa zastawów na rachunkach bankowych 7) Weksel wraz z Deklaracją wekslową (Gwarancja BGK) 8) Weksel wraz z Deklaracją wekslową (Kredyt)
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	Erste Group Bank AG	Kredyt inwestycyjny	12.04.2025	12.12.2031	1,98% + EURIBOR 3M	28 mln	28 mln	EUR	1) Hipoteka umowna o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 42 mln EUR 2) Hipoteka umowna o drugim pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 4,5 mln EUR 3) Zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach w Spółce 4) Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych 5) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych wraz z dyspozycją blokady warunkowej 6) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 7) Oświadczenie udziałowców o poddaniu się egzekucji 8) Umowa cesji wierzytelności pieniężnych na rzecz kredytodawcy 9) Umowa podporządkowania wierzytelnościom kredytodawcy
7R Projekt 71 Sp. z o.o.	Bank Millennium SA	Kredyt inwestycyjny	24.09.2025	30.09.2028	2,1% + EURIBOR 3M	9,45 mln	9,45 mln	EUR	1) Hipoteka umowna o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do sumy 16,1 mln EUR 2) Zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach w Spółce 3) Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych 4) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych 6) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 7) Oświadczenie wspólnika o poddaniu się egzekucji 8) Umowa cesji wierzytelności pieniężnych na rzecz kredytodawcy 9) Umowa podporządkowania wierzytelnościom kredytodawcy
Dafne 40 Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki SA	Kredyt budowlany	30.07.2025	31.03.2027	2,2% + EURIBOR 1M	10 mln	6,9 mln	EUR	1) Hipoteka umowna o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 20 mln EUR 2) Hipoteka umowna o drugim pierwszeństwie zaspokojenia (trzecim po ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie hedgingu) do kwoty 10,5 mln PLN 3) Zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach w Spółce 4) Zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych 5) Pełnomocnictwo do rachunków bankowych wraz z oświadczeniem kredytobiorcy o blokadzie rachunków 6) Oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji 7) Oświadczenie udziałowców o poddaniu się egzekucji 8) Umowa cesji wierzytelności pieniężnych na rzecz kredytodawcy 9) Umowa podporządkowania wierzytelnościom kredytodawcy 10) Umowa gwarancji (dot. zobowiązania 7R S.A do pokrycia przekroczonych kosztów (maks.10%) i obsługi długu w okresie wolnym od czynszu)

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**  
**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**20. 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 Projekt 25 Sp. z o.o.	gwarancja za najemcę	09.02.2021	05.06.2026	EUR	1 563	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	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	Interpierre Europe Centrale
Kallisto 14 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	30.04.2021	30.04.2027	EUR	7 570	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	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	1 774	VRE 7R CD345
7R Projekt 16 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	22.07.2021	22.07.2027	EUR	7 096	VRE 7R CD345
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.09.2021	10.09.2026	EUR	2 620	Highgate Sp. z o.o.
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	09.12.2021	09.12.2027	EUR	5 424	Savatiano Sp. z o.o.
Dafne 24 Sp. z o.o.	poręczenie do umowy sprzedaży	09.12.2021	09.12.2026	EUR	27 120	Savatiano Sp. z o.o.
7R Projekt 10 Sp. z o.o.	odszkodowanie	26.09.2023	01.10.2026	EUR	80	P3 Łódź II 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	Invest – Ultranet Kowalczykowski sp. k.,
Dafne 40 Sp. z o.o.	gwarancja pod umowę kredytową	30.07.2025	31.12.2030	EUR	1 182	Bank Pekao SA
7R Projekt 47 Sp. z o.o.	poręczenie za zobowiązania z tytułu umowy najmu	25.09.2025	29.05.2030	EUR	1 500	Pepco Poland sp. z o.o.
7R KNHP Sp. z o.o.	Poręczenie zapłaty pozostałej ceny	15.04.2025	31.12.2027	PLN	22 000	ARG K-W sp. z o.o.
7R City Park Berlin East	Gwarancja cost overrun I	26.09.2025	26.09.2028	EUR	4 466	Tristan Capital Partners LLP
7R City Park Berlin East	Gwarancja cost overrun I	26.09.2025	26.09.2028	EUR	4 684	Tristan Capital Partners LLP
7R Czechowice Dziedzice D Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	07.03.2019	23.12.2027	EUR	2 183	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	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	14.02.2020	do momentu, gdy gwarant przestanie być podmiotem powiązany z Bosentino Sp. z o.o. lub BALLESTER Sp. z o.o. przestanie być użytkownikiem wieczystym nieruchomości.	PLN	5 350	Ballester Sp. z o.o.
Bosentino Sp. z o.o.	gwarancja związana z zakupem gruntu	14.02.2020	13.03.2031	PLN	21 831	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	2 421	CBRE Logistics Venture Investment S.A.R.L.
MILA 8 Sp. z o.o.	gwarancja do umowy sprzedaży	10.08.2021	10.08.2027	EUR	42 500	Aglianico Sp. z o.o.
Malvela Sp. z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	4 494	Malvela Sp. z o.o.
Malvela Sp. z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2031	EUR	168	Malvela Sp. z o.o.
Malvela Sp. z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	955	Malvela Sp. z o.o.
Malvela Sp. z o.o.	Gwarancja Masterlease	19.12.2024	31.12.2030	EUR	205	Malvela Sp. z o.o.
7R Słupsk Sp. z o.o.	Gwarancja cost overrun	09.06.2025	05.06.2027	EUR	837	Santander Bank Polska SA
Fundusz Ekspansji Zagranicznej 2 FIZAN	poręczenie za wszystkie wierzytelności z tytułu przyszłej umowy odkupu/sprzedaży udziałów w spółce Dafne 51	17.12.2025	16.12.2032	EUR	25 152	

**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	82 849	Highgate Sp. z o.o.

**21. 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	Kwota bazowa	Wycena (PLN)	Charakterystyka zabezpieczonego rodzaju ryzyka
Transakcja zmiany stopy procentowej CAP	Transakcja CAP na spółce 7R Projekt 13 Sp. z o.o. w BNP Paribas Bank Polska Stopa Referencyjna Banku (zmienna): 3M EURIBOR, Stopa Realizacji (stała): 2,8000%, Dzień Rozpoczęcia (początek okresu zabezpieczenia): 2 października 2024, Dzień Zakończenia (koniec okresu zabezpieczenia): 29 marca 2030;	9 921	301	Ryzyko stopy procentowej
Transakcja zmiany stopy procentowej CAP	Transakcja CAP na spółce 7R Projekt 9 Sp. z o.o. w mBank Stopa Referencyjna Banku (zmienna): 1M EURIBOR, Stopa Realizacji (stała): 1,65000%, Dzień Rozpoczęcia (początek okresu zabezpieczenia): 15 listopada 2023 - CAP każdorazowo przy DRAW, Dzień Zakończenia (koniec okresu zabezpieczenia): 20 listopada 2028.	9 440	-651	Ryzyko stopy procentowej
Transakcja zmiany stopy procentowej CAP	Transakcja CAP na spółce 7R Projekt 71 Sp. z o.o. w Banku Millennium; Stopa Referencyjna Banku (zmienna): 3M EURIBOR, Stopa Referencyjna Klienta (stała): 3,5000%, Dzień Rozpoczęcia (początek okresu zabezpieczenia): 24 października 2025, Dzień Zakończenia (koniec okresu zabezpieczenia): 29 września 2028.	6 588	0,21	Ryzyko stopy procentowej

**22. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych****Rozliczenia międzyokresowe czynne**

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
<b>Długoterminowe</b>	<b>46 598</b>	<b>63 824</b>
Aktywa z tyt. podatku odroczonego	43 827	61 217
Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:	2 771	2 607
<i>Prowizja kredytowa</i>	676	-
<i>Znak towarowy</i>	1 750	1 563
<i>Pozostałe usługi</i>	345	1 044
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>24 514</b>	<b>24 891</b>
Należne przychody z tytułu kontraktów długoterminowych	-	11 976
Prowizja za limit gwarancyjny	1 050	-
Należne przychody z tyt. DMA	13 547	-
Pozostałe koszty	1 573	1 227
Produkty i nakłady do sprzedaży	-	8 941
Koszt usługi zarządzania projektem	-	-
Pośrednictwo w wynajmie	4 953	-
Prowizja za emisję obligacji	2 067	-
Pozostałe usługi	1 325	2 747
<b>Razem</b>	<b>71 112</b>	<b>88 715</b>

**Rozliczenia międzyokresowe bierne**

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
<b>Długoterminowe</b>	<b>2 180</b>	<b>4 935</b>
Licencja na korzystanie ze znaku towarowego	1 733	1 603
Dostosowanie powierzchni najmu, usługi remontowe	440	1 026
Rezerwy kosztowe	8	2 306
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>64 164</b>	<b>31 055</b>
Rezerwy kosztowe	10 433	36
Przychody zafakturowane po dacie bilansowej dot. roku obrotowego	2 833	2 557
Rozliczenie opłat eksploatacyjnych i najem biur	2 024	1 275
Rezerwa na koszt RGA	2 629	3 732
Rezerwa na koszty głównego wykonawcy	13 241	12 420
Rezerwa na prowizje	-	1 432
Pozostałe koszty	906	2 406
Koszty związane ze sprzedażą nieruchomości	9 845	-
Rezerwa na premie i urlopy	14 044	7 197
Usługi brokerskie	1 732	-
Umowa o świadczenie usług	626	-
Pozostałe usługi	5 852	-
<b>Razem</b>	<b>66 345</b>	<b>35 989</b>

**23. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają pełnej konsolidacji**

Opis wspólnego przedsięwzięcia	31.12.2025	31.12.2024
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Słupsk Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Słupsk Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	60%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	51 363	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	42 757	-
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	2 027	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	4 226	-
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Projekt 9 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Projekt 9 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	50%
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	79 128	70 419
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	99 823	94 994
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	12 151	6 691
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	9 505	11 068
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Projekt 13 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Projekt 13 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	40%	40%
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	144 206	144 855
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	129 227	126 297
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	12 880	63 617
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	18 772	37 360
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Projekt 84 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Projekt 84 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	50%
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	317 087	134 081
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	331 369	179 978
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	57 904	45 400
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	36 227	60 112
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Projekt 90 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Projekt 90 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	-	50%
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	-	147 547
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	-	123 651
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	-	32 569
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	-	1 684

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Projekt 94 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Projekt 94 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	50%
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	37 757	37 944
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	38 842	38 229
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	476	6 725
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	6 307	307
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Projekt 98 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Projekt 98 Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	50%	50%
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	37 510	43 286
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	19 986	17 554
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	(173)	20 768
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	8 029	3 378
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>Quantum 7R Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>Quantum 7R Sp. z o.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	30%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	-	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	-	-
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	-	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	77	-
<b>Nazwa, zakres wspólnego przedsięwzięcia</b>	<b>7R Park Lavicky s.r.o. Realizacja projektów budowlanych</b>	<b>7R Park Lavicky s.r.o. Realizacja projektów budowlanych</b>
Procent udziałów jednostki w przedsięwzięciu	15%	-
Wartości wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	28 699	-
Kwoty zobowiązań zaciągniętych w celu sfinansowania przedsięwzięcia	-	-
Wielkość zobowiązań warunkowych związanych z przedsięwzięciem	-	-
Przychody uzyskane ze wspólnego przedsięwzięcia	1 692	-
Koszty poniesione na realizację wspólnego przedsięwzięcia	647	-

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**24. Podział przychodów netto według dziedzin działalności oraz rynków geograficznych**

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	31.12.2025	31.12.2024
<b>Sprzedaż towarów</b>	-	69
<b>Sprzedaż usług w tym:</b>	<b>139 512</b>	<b>105 853</b>
<b>Przychody ze sprzedaży krajowej</b>	<b>133 579</b>	<b>105 853</b>
Przychody z usług administracyjno - finansowo - księgowych	2 018	426
Przychody z tytułu wynajmu samochodów służbowych	-	491
Przychody z najmu powierzchni biurowo magazynowej	17 068	39 510
Przychody z usługi zarządzania nieruchomościami	5 795	4 298
Przychody z pośrednictwa w wynajmie powierzchni biurowo-magazynowej	9 048	888
Przychody z umów o generalną realizację inwestycji	98 366	50 206
Przychody z umów o generalną realizację inwestycji - rozliczenie kontraktów długoterminowych	1 285	9 963
Przychody z innych usług	-	73
<b>Przychody ze sprzedaży w UE</b>	<b>5 933</b>	-
Przychody z umów o generalną realizację inwestycji	4 255	-
Przychody z najmu powierzchni biurowo magazynowej	1 677	-
Przychody ze sprzedaży eksportowej	-	-

**25. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.**

Struktura pozostałych przychodów operacyjnych	31.12.2025	31.12.2024
I. Zysk (Strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 611	9 766
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 510	16 926
IV. Inne przychody operacyjne w tym:	13 254	13 078
Refaktury	5 696	3 148
Odszkodowania	207	945
Wynagrodzenie z tytułu poręczenia	-	1 980
Realizacja dostosowań powierzchni najmu dla najemcy	-	2 777
Zwrot kosztów za prace wykończeniowe	-	646
Pozostała sprzedaż	-	277
Odsprzedaż infrastruktury	1 252	-
Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	4 777	-
Rozwiązanie rezerw	1 234	1 749
Inne	89	1 556
<b>Suma</b>	<b>20 375</b>	<b>39 770</b>

Struktura pozostałych kosztów operacyjnych	31.12.2025	31.12.2024
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	121	32 990
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	29 064	-
III. Inne koszty operacyjne w tym:	50 573	58 043
VAT niepodlegający odliczeniu	-	321
Koszty odszkodowania	-	756
Darowizna	-	155
Refaktury	4 343	2 267
Kary umowne	-	208
Koszt sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	16 812	1 320
Koszty projektów	4 597	15 961
Koszty niezrealizowanych projektów	3 636	24 811
Odpisy na trw. utratę wartości nakładów projektowych	7 248	-
Spisane zadatki	1 106	-
Koszty związane z wynajmem	-	2 518
Spisane należności	1 108	1 867
Odpisy na należności	4 666	2 200
Koszty ubezpieczenia transakcji sprzedaży	-	874
Koszty doradztwa prawnego do kredytu	-	150
Koszty gwarancji czynszu (RGA)	6 275	-
Oplata gwarancyjna	-	702
Inne	782	3 932
<b>Suma</b>	<b>79 758</b>	<b>91 033</b>

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

**26. Struktura przychodów i kosztów finansowych wraz z klasyfikacją odsetek**

Struktura przychodów finansowych	31.12.2025	31.12.2024
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
II. Odsetki, w tym:	10 646	8 280
- od jednostek powiązanych	6 097	4 315
III. Zysk (Strata) ze zbycia aktywów finansowych, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	5 503	17 536
Różnice kursowe	2 980	7 889
lokaty bankowe	2 501	-
Wynagrodzenie za usługi finansowe	-	9 109
Inne	22	537
<b>Suma</b>	<b>16 149</b>	<b>25 815</b>

**Przychody z tyt. odsetek**

Rodzaj aktywów	31.12.2025		31.12.2024	
	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane	Odsetki naliczone	Odsetki otrzymane
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	9 781	477	7 907	1 702
Należności	865	859	0	-
Środki pieniężne	-	-	0	0
Inne aktywa	-	-	373	373
<b>Suma</b>	<b>10 646</b>	<b>1 336</b>	<b>8 280</b>	<b>2 075</b>

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

Struktura kosztów finansowych	31.12.2025	31.12.2024
I. Odsetki, w tym:	24 891	59 764
- dla jednostek powiązanych	768	2 381
II. Strata ze zbycia aktywów finansowych w tym:	-	1 182
- w jednostkach powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	20 154	20 689
IV. Inne	9 889	6 739
Kontrakt IRS	11	100
Prowizje kredytowe	3 494	4 111
Prowizje za emisję obligacji	1 151	-
Opcja CAP	137	1 724
Dyskonto obligacji	-	219
Różnice kursowe	4 494	-
Inne koszty finansowe	602	585
<b>Suma</b>	<b>54 934</b>	<b>88 374</b>

**Koszty z tyt. odsetek**

Rodzaj zobowiązania	31.12.2025		31.12.2024	
	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
Zobowiązania przeznaczone do obrotu	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1 424	1 424	38 987	44 192
kredyty i pożyczki	1 120	1 120	1 379	6 194
dłużne papiery wartościowe	-	-	5 922	6 398
zobowiązania finansowe inne	247	247	1 220	1 133
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57	57	21 736	21 736
inne zobowiązania krótkoterminowe	-	-	8 731	8 731
Długoterminowe zobowiązania finansowe	23 467	13 165	20 777	21 320
kredyty i pożyczki	3 143	1 605	20 777	21 320
dłużne papiery wartościowe (obligacje)	20 324	11 560	-	-
zobowiązania finansowe inne	-	-	-	-
Inne pasywa	-	-	-	-
<b>Suma</b>	<b>24 891</b>	<b>14 589</b>	<b>59 764</b>	<b>65 512</b>

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.

## **27. 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 kosztów, osiąganych z tytułu najmu, nie wywiera istotnego wpływu na obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki. Jest to wyłącznie kwestia prezentacyjna.

## **28. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe na dzień 31.12.2025**

Na dzień bilansowy Grupa dokonała oceny stopnia realizacji inwestycji w poszczególnych spółkach. W związku z ryzykiem niekontynuowania części projektów utworzono odpisy aktualizujące wartość środków trwałych w budowie, obejmujące nakłady poniesione na realizację tych projektów:

Nazwa spółki	Kwota
7R S.A.	2 959
7R Sp. z o.o.	2 194
7R Projekt 50 Sp. z o.o.	1 619
7R Projekt 92 Sp. z o.o.	476
<b>Razem</b>	<b>7 248</b>

## **29. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów na dzień 31.12.2025**

W roku obrotowym nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## **30. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym na dzień 31.12.2025**

W roku obrotowym nie wystąpiło zaniechanie działalności.

## **31. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby.**

Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym wynosiły 3,5 mln zł.

## **32. Poniesione i planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe na dzień 31.12.2025**

Wartość poniesionych nakładów w roku obrotowym wyniosła 39 mln zł.

Wartość planowanych nakładów na 2026 rok wynosi 822 mln zł.

## **33. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

W roku obrotowym nie wystąpiły takiego rodzaju przychody lub koszty.

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

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych przyjęto średni kurs NBP obowiązujący na dzień 31 grudnia 2025 roku (Tabela nr 251/A/NBP/2025). Kurs EUR na ten dzień wynosił 4,2267.

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

W dniu 15 grudnia 2025 roku nastąpiło połączenie Jednostki Dominującej 7R S.A. ze spółkami zależnymi 7R International sp. z o.o. oraz 7R Portfolio sp. z o.o. z siedzibą w Polsce. Podstawowym przedmiotem działalności Spółek przejmowanych była realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych. Spółki te zostały wykreślone z rejestru w wyniku połączenia. W celu połączenia nie wyemitowano udziałów. Spółki były konsolidowane metodą pełną, więc nie występuje obowiązek pokazywania danych porównawczych, natomiast powstał kapitał z tyt. połączenia w kwocie (47,3) mln zł.

## **36. Cele i zasady zarządzania ryzykiem związanym z kontynuacją prowadzenia działalności jednostek powiązanych.**

W roku obrotowym nie wystąpiło ryzyko związane z kontynuacją prowadzenia działalności jednostek powiązanych.

## **37. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.**

Wartość środków pieniężnych na rachunkach bankowych na dzień bilansowy wynosi 247,6 mln zł, z czego na rachunku VAT 24,8 mln zł. Brak środków pieniężnych w kasie.

**38. 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 31.12.2025**

Nie wystąpiły w roku obrotowym.

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

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 wyniosło 74,58 etatów.

Według stanu na dzień 31.12.2025 zatrudnienie w Grupie wynosiło 75 osób zatrudnionych na umowę o pracę oraz 2 osoby zatrudnione na podstawie powołania. Wszystkie zatrudnione osoby w Grupie zaliczają się do pracowników administracyjno-biurowych (umysłowych).

**40. 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 01.01-31.12.2025 wypłacono wynagrodzenie osobom wchodzącym w skład: organów zarządzających w kwocie brutto 5,8 mln zł oraz nadzorujących w kwocie brutto 2 mln zł.

**41. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających oraz nadzorujących na 31.12.2025****Charakter transakcji:**

W okresie sprawozdawczym jednostka nabyła 100% udziałów w spółce 7R KNHP sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, będącej w chwili nabycia udziałów przez jednostkę jedynym udziałowcem spółki NH Industrial sp. z o.o. Transakcja ta obejmowała przeniesienie własności udziałów na warunkach rynkowych za zapłatą ceny zgodnie z umową sprzedaży. Osoby wchodzące w skład organów jednostki lub ich podmioty powiązane były stronami powiązanymi w ramach tej transakcji.

**Szczegóły transakcji i powiązań:**

Dnia 15 kwietnia 2025 roku 7R S.A. jako kupujący zawarła z LUBO Fundacja Rodzinna oraz RG Fundacja Rodzinna umowy sprzedaży udziałów w 7R KNHP sp. z o.o. tj. odpowiednio 90 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 90% udziałów w kapitale zakładowym oraz 10 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział, stanowiących 10% udziałów w kapitale zakładowym spółki, za cenę wskazaną w umowie sprzedaży. Na chwilę zawarcia umowy sprzedaży 7R KNHP sp. z o.o. była jedynym udziałowcem w spółce NH Industrial sp. z o.o.. Sprzedający tj. LUBO Fundacja Rodzinna oraz RG Fundacja Rodzinna są podmiotami powiązanymi z 7R S.A.. Tomasz Lubowiecki będący członkiem Rady Nadzorczej 7R S.A. oraz beneficjentem rzeczywistym 7R S.A. jest jednocześnie członkiem zarządu oraz jednym z beneficjentów rzeczywistych LUBO Fundacja Rodzinna. Ryszard Gretkowski będący członkiem Rady Nadzorczej 7R S.A. oraz akcjonariuszem mniejszościowym 7R S.A. jest jednocześnie członkiem zarządu i jednym z beneficjentów rzeczywistych RG Fundacja Rodzinna.

**Uwagi i dodatkowe informacje:**

Transakcje zostały przeprowadzone w warunkach rynkowych, z dodatkową pożyczką na zakup udziałów, bez gwarancji ani innych nietypowych świadczeń na rzecz osób wchodzących w organy jednostki.

**42. Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.**

Lp.	Rodzaj usług	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	442	610
2	Pozostałe usługi	30	-
		472	610

**43. Inne informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi na dzień 31.12.2025**

Nie wystąpiły inne informacje oprócz ujętych w sprawozdaniu finansowym.

**44. 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 poniżej podmiotami powiązanymi.

**Grupa Kapitałowa 7R S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025**

<b>Transakcje</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Udziały lub akcje</b>	<b>23 441</b>	<b>40 755</b>
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	6 452	9 467
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	3 605	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	-	12 094
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	225	2 570
7R Słupsk Sp. z o.o.	4 072	-
7R Park Lavicky s.r.o.	4 477	-
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	4 610	16 624
<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>91 629</b>	<b>84 304</b>
7R Słupsk Sp. z o.o.	3 392	-
Quantum 7R Sp. z o.o.	10	-
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	13 023	12 089
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	22 235	21 034
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	37 809	25 482
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	-	11 293
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	3 108	3 798
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	731	50
7R Holdings Limited	11 322	10 557
<b>Należności</b>	<b>343</b>	<b>6 063</b>
7R Słupsk Sp. z o.o.	33	-
7R Park Lavicky s.r.o.	12	-
Quantum 7R Sp. z o.o.	21	-
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	77	33
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	11	5 557
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	-	8
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	-	152
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	-	240
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	189	7
7R Holdings Limited	-	52
NREP Poland Sp. z o.o.	-	14
<b>Zobowiązania</b>	<b>188</b>	<b>4 178</b>
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	-	4 178
Urban Partners Sp. z o.o.	188	-
7R Projekt 90 Sp. z o.o.	-	0,5
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>4 669</b>	<b>14 694</b>
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	235	185
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	1 195	3 358
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	159	1 870
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	-	7 748
7R Projekt 90 Sp. z o.o. (do momentu objęcia 100% udziałów)	961	1 542
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	60	20
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	113	5
7R Słupsk Sp. z o.o.	1 627	-
Quantum 7R Sp. z o.o.	15	-
Urban Partners Sp. z o.o. (NREP Poland Sp. z o.o. w 2024)	381	606
7R Szczecin Sp. z o.o.	-	-640
<b>Przychody odsetkowe</b>	<b>6 097</b>	<b>4 315</b>
7R Park Sosnowiec Sp. z o.o.	-	0
7R Projekt 9 Sp. z o.o.	1 280	1 331
7R Projekt 13 Sp. z o.o.	1 431	1 111
7R Projekt 82 Sp. z o.o.	-	19
7R Projekt 84 Sp. z o.o.	1 552	749
7R Projekt 90 Sp. z o.o. (do momentu objęcia 100% udziałów)	725	238
7R Projekt 94 Sp. z o.o.	149	53
7R Projekt 98 Sp. z o.o.	41	-
7R Słupsk Sp. z o.o.	141	-
Quantum 7R Sp. z o.o.	0,1	-
7R Park Lavicky s.r.o.	9	-
7R Holdings Limited	769	814
<b>Koszty odsetkowe</b>	<b>768</b>	<b>2 381</b>
7R Projekt 90 Sp. z o.o. (do momentu objęcia 100% udziałów)	621	-
7R Holdings Limited	147	-
Poznańska Korporacja Budowlana PEKABEX S.A.	-	1 288
Vitus Inwestycje	-	1 093

#### 45. Transakcje z podmiotami stowarzyszonymi i z podmiotami powiązаныmi osobowo.

Na dzień 31 grudnia 2025 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 S.A.)
- Yobi (27,1% głosów przypada na 7R SA)

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

##### Podmioty stowarzyszone

Transakcje	31.12.2025	31.12.2024
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>	<b>1 206</b>	<b>-</b>
MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	1 206	-
<b>Należności</b>	<b>2</b>	<b>654</b>
MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	2	654
<b>Udziały lub akcje</b>	<b>49 785</b>	<b>66 021</b>
YoBi Holding S.C.Sp.	47 942	66 021
MFC – 7R City Flex Warsaw Airport I Sp. z o.o.	1 842	-

##### Podmioty powiązane osobowo

Transakcje	31.12.2025	31.12.2024
<b>Zobowiązania z tyt. zakupu udziałów</b>	<b>75 922</b>	<b>-</b>
LUBO Fundacja Rodzinna	68 330	-
RG Fundacja Rodzinna	7 592	-

#### 46. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Istotną pozycję w rachunku przepływów pieniężnych w części dotyczącej działalności inwestycyjnej stanowi pozycja „Inne wydatki inwestycyjne”.

Na jej wartość w analizowanym okresie wpływ miało ujęcie w konsolidacji wartości nieruchomości posiadanej przez spółkę 7R Projekt 90 sp. z o.o., w związku ze zmianą metody konsolidacji tej jednostki w trakcie roku obrotowego – z metody praw własności na metodę konsolidacji pełnej – będącą konsekwencją nabycia dodatkowych udziałów od pozostałych wspólników.

#### 47. Kowenanty finansowe związane z emisją obligacji

Zgodnie z warunkami emisji obligacji Grupa jako Emitent zobowiązana jest do ujawnienia informacji dotyczącej poziomu kowenantów finansowych, w tym w szczególności:

- Wskaźnik Zadłużenia Netto - stosunek skonsolidowanego zadłużenia finansowego netto do skonsolidowanych aktywów netto obliczany na dany dzień bilansowy, testowany w interwałach półrocznych,
- Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto - stosunek skonsolidowanego długoterminowego i krótkoterminowego zadłużenia finansowego netto do sumy wartości inwestycji długoterminowych, towarów oraz środków trwałych w budowie.

Na dzień bilansowy szczegółowe wartości wskaźników finansowych wraz z ich kalkulacją zostały przedstawione poniżej:

WSKAŹNIK FINANSOWY	Wynik (%)	Limit (%)
Wskaźnik Zadłużenia Netto	19	50
Wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto	21	65

Dodatkowe informacje do obliczenia wskaźników

Pozycja	Wartość
Kredyty i pożyczki	188 232
Emisja dłużnych papierów wartościowych	334 449
Inne zobowiązania finansowe	171
<b>Zadłużenie finansowe brutto</b>	<b>522 851</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	247 638
<b>Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto</b>	<b>275 214</b>
Skonsolidowane aktywa ogółem	1 671 140
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	247 638
<b>Skonsolidowane Aktywa Netto</b>	<b>1 423 503</b>
Inwestycje długoterminowe	1 265 714
Środki trwale w budowie	17 524
Zaliczki na środki trwale	13 293
<b>Baza do Wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto</b>	<b>1 296 531</b>

Kowenanty na dzień bilansowy zostały spełnione.