

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej 7R S.A.

## Nasza opinia

Naszym zdaniem, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej 7R S.A. („Jednostka dominująca”) i jej jednostek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

## Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej 7R S.A., które zawiera:

- skonsolidowany bilans grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2025 r.;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat - wersja porównawcza za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy zakończony tego dnia;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, oraz
- informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 746 4040

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polna 11, 00-633 Warszawa wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000750050, NIP 5260210228.

## Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach, które mają zastosowanie do badań sprawozdań finansowych w Polsce oraz „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów mającym zastosowanie do badań sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego. Wypełniliśmy również nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z wymogami etycznymi Ustawy o biegłych rewidentach i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

## Nasze podejście do badania

### Podsumowanie



Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 31,16 mln zł, co stanowi 2% sumy aktywów Grupy

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki dominującej oraz informacji finansowej jednostek zależnych, których sytuacja finansowa i wyniki finansowe miały, w naszej ocenie, istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres zakończony 31 grudnia 2025 r.

Wycena nieruchomości do wartości godziwej

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia kontroli wewnętrznej przez Zarząd Jednostki dominującej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stronnictwo, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

## **Istotność**

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

---

<b>Ogólna istotność dla Grupy</b>	31,16 mln zł
<b>Podstawa ustalenia</b>	2% sumy aktywów Grupy
<b>Uzasadnienie przyjętej podstawy</b>	Przyjęliśmy sumę aktywów Grupy jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny działalności Grupy działającej w branży nieruchomości przez użytkowników sprawozdań finansowych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 2%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

---

Uzgodniliśmy z Radą Nadzorczą Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 3,116 mln zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względu na czynniki jakościowe.

### **Zakres badania Grupy**

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowo i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki dominującej oraz informacji finansowej jednostek zależnych, których sytuacja finansowa i wyniki finansowe miały, w naszej ocenie, istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres zakończony 31 grudnia 2025 r. Zakres naszego badania został odpowiednio dostosowany, aby objąć wszystkie istotne pozycje ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **Kluczowe sprawy badania**

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii i nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

#### **Kluczowa sprawa badania**

#### **Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy**

---

##### **Wycena nieruchomości do wartości godziwej**

Wartość bilansowa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2025 r. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wynosi 1 036 mln zł.

Grupa posiada portfel inwestycji w nieruchomości złożony z nieruchomości w sektorze magazynowym. Nieruchomości nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wyceniane są do wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości określana jest przez zewnętrznego specjalistę do spraw wycen. Wycena

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- a. zrozumienie i ocenę procesu przeprowadzania wycen i kontroli w zakresie wycen nieruchomości;
- b. ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie nieruchomości z Ustawą o rachunkowości;
- c. uzgodnienie wartości wszystkich nieruchomości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z otrzymanymi wycenami przeprowadzonymi przez zewnętrznego specjalistę zatrudnionego przez Jednostkę dominującą;
- d. ocena kompetencji zewnętrznego specjalisty zatrudnionego przez Zarząd;

nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wiąże się z istnieniem nieodłącznego ryzyka niepewności związanego z dokonywanymi szacunkami na potrzeby wyceny, a także wrażliwością wyników na założenia leżące u podstaw wyceny. W konsekwencji wartość godziwa jest mocno zależna od przyjętej metody wyceny, a także od przyjętych założeń dotyczących m.in. indeksacji czynszów i przyjętej stopy kapitalizacji, oczekiwanego dochodu z czynszów, czy też wskaźnika rodzaju wynajmu. Grupa bierze pod uwagę różne oceny niezależnych cech, takich jak m.in. lokalizacja nieruchomości. Z powyższych względów uznaliśmy wycenę nieruchomości do wartości godziwej jako kluczową sprawę badania.

W 2025 r. Grupa rozpoznała stratę na wycenie nieruchomości w łącznej kwocie 23,5 mln zł, która została odniesiona do wyniku finansowego w pozycji Pozostałe koszty operacyjne – Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych. We wprowadzeniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa przedstawiła przyjęte zasady rachunkowości, a nota 8 zawiera ujawnienia dotyczące nieruchomości.

- e. dla wybranej próby, sprawdzenie poprawności matematycznej i spójności metodologicznej (z wykorzystaniem wewnętrznych ekspertów PwC w zakresie wycen) wycen nieruchomości dokonywanych przez zewnętrznego specjalistę zatrudnionego przez Jednostkę dominującą;
- f. krytyczną ocenę przyjętych przez Grupę założeń i dokonanych oszacowań służących określeniu wartości godziwej; w szczególności zweryfikowaliśmy, na wybranej próbie, następujące elementy wyceny:
  - i. przyjęte podejście, które uzależnione jest od specyfiki danej nieruchomości;
  - ii. w przypadku nieruchomości generujących przychody wycenionych w podejściu dochodowym, przeprowadzono testy szczegółowe w odniesieniu do:
    - założeń dotyczących przychodów takich jak: wysokość czynszu jednostkowego, założony poziom pustostanów, założony okres zwolnień czynszowych, przychody ze źródeł innych niż najem powierzchni;
    - założeń dotyczących kosztów takich jak: wysokość kosztów utrzymania nieruchomości, przyjęty model rozliczania kosztów z najemcami; sposób ujęcia prowizji agencyjnej dot. zawieranych umów najmu;
    - założeń dotyczących stóp kapitalizacji/dyskontu;
    - danych wsadowych, na podstawie których dokonano oszacowań, założonych stóp dyskontowych oraz warunków wynikających z umów najmu;
- g. ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie wycen nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i

wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- planujemy i przeprowadzamy badanie grupy w celu uzyskania wystarczających odpowiednich dowodów badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub jednostek biznesowych wewnątrz Grupy jako podstawy do wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przegląd pracy wykonanej na potrzeby badania grupy. Jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą Jednostki dominującej odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu wyeliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być

komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

## **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składają się;

- sprawozdanie Zarządu z działalności 7R S.A. oraz Grupy 7R S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”);
- inne dokumenty zawarte w Skonsolidowanym Raporcie Rocznym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.

(razem „Inne informacje”).

Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej**

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydaje się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

## **Oświadczenie na temat Innych informacji**

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania:

- nie mamy nic do zaraportowania odnośnie stwierdzenia istotnych zniekształceń w Innych informacjach;
- nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

## **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze: 90091

Warszawa, 14 maja 2026 r.