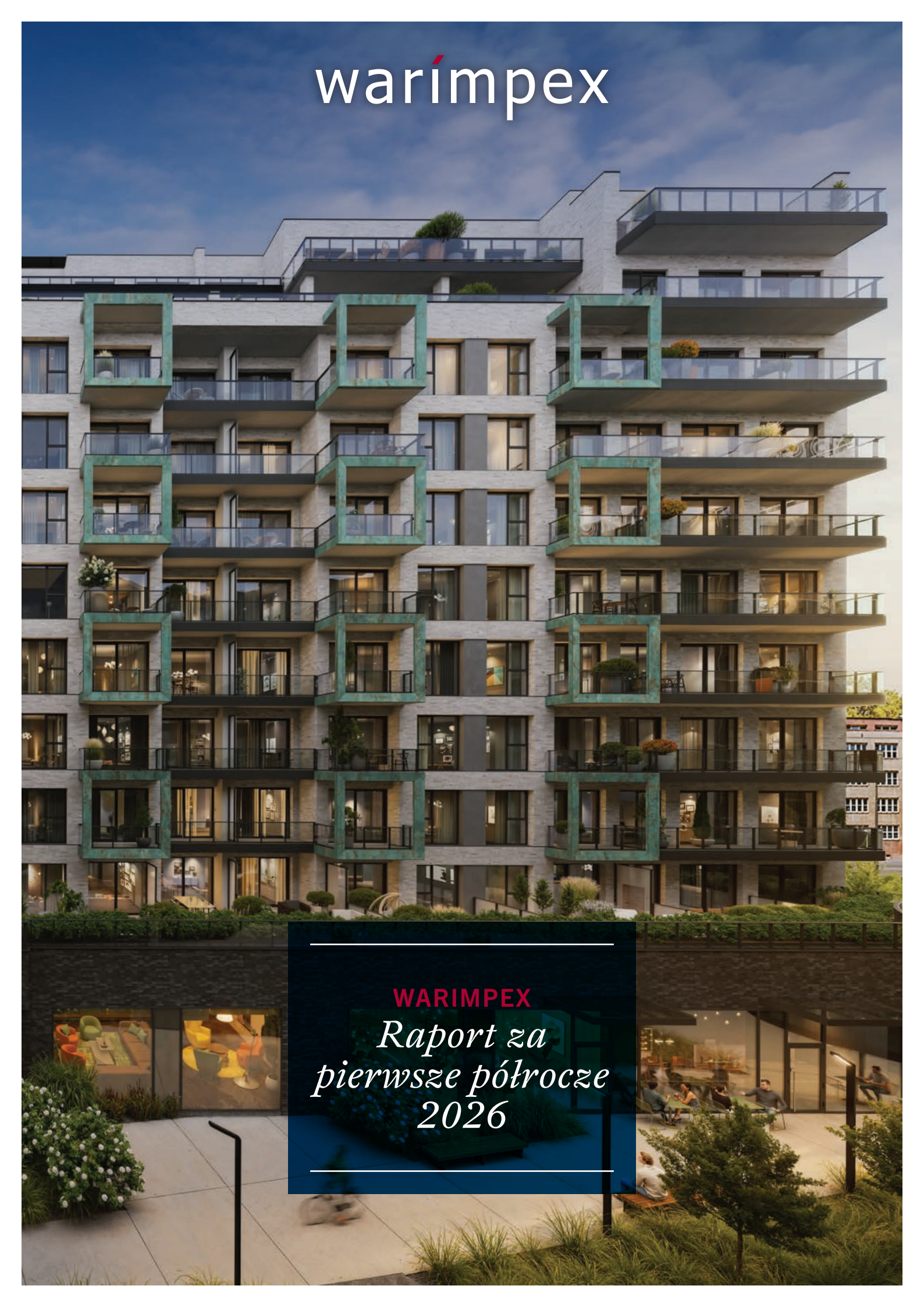


The image shows a modern, multi-story apartment building with a light-colored stone or concrete facade. The building features numerous balconies, some of which are enclosed with green-tinted glass panels. The balconies are furnished with outdoor furniture and plants. The building is set against a clear blue sky. The overall design is contemporary and urban.

warimpex

WARIMPEX
*Raport za
pierwsze półrocze
2026*

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1–6/2026	Dynamika	1–6/2025
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	7.753	12 %	6.904
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.216	-4 %	2.301
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.116	12 %	995
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>11.085</i>	<i>9 %</i>	<i>10.200</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-5.245	-5 %	-5.534
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>5.840</i>	<i>25 %</i>	<i>4.667</i>
EBITDA	2.083	235 %	622
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	3.227	–	-641
EBIT	5.310	–	-20
Wynik z działalności finansowej	-3.687	26 %	-2.936
Wynik netto okresu	805	–	-2.998
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	3.152	189 %	1.092
Suma bilansowa	245.983	6 %	231.262
Kapitał własny	71.660	2 %	70.155
Udział kapitału własnego	29 %	-1 pp	30 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,01	–	-0,06
Akcje własne w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	–	6
Powierzchnia biurowa na wynajem	85.000 m ²	–	85.000 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju	80.000 m ²	–	80.000 m ²
w % całkowitej powierzchni	94 %	–	94 %
Liczba hoteli	2	–	2
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	537	–	537
	30.06.2026	Dynamika	31.12.2025
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	246,7	2 %	241,2
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,72	2 %	1,69
EPRA NTA na jedną akcję w EUR	1,65	1 %	1,63
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,52	-8 %	0,566

Spis treści

- 02 Wskaźniki**
- 04 Słowo wstępne**
- 06 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze**
- 06 Otoczenie gospodarcze
- 06 Rynki
- 08 Sytuacja majątkowa, finansowa i wyniki z działalności
- 10 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 13 Istotne ryzyka i zagrożenia oraz pozostałe informacje
- 17 Zdarzenia po dniu bilansowym
- 18 Perspektywy
- 20 Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2026**
- 21 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 22 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 23 Skrócony skonsolidowany bilans
- 24 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 25 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 26 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego
- 38 Oświadczenie Zarządu**
- 40 Kalendarium**
- 40 Impressum**

Mogilska 31
Kraków, PL

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Sytuację gospodarczą w UE nadal charakteryzują ostrożne prognozy w zakresie koniunktury – rosnąca inflacja doprowadziła ostatnio do ponownych podwyżek stóp procentowych. Niemniej jednak Polska, będąca naszym kluczowym rynkiem, nadal rozwija się szybciej niż średnia unijna, czemu sprzyjają silny popyt wewnętrzny, duża liczba dobrze wykształconych specjalistów oraz inwestycje infrastrukturalne.

W takich okolicznościach udało nam się w pierwszym półroczu 2026 r. utrzymać dynamikę poprzedniego roku i uzyskać dodatni wynik finansowy. Wyższe przychody ze sprzedaży generowane przez nasze polskie nieruchomości biurowe oraz zyski z wyceny złagodziły skutki wzrostu kosztów finansowania, co ostatecznie pozwoliło nam osiągnąć zysk za ten okres w wysokości 0,8 mln EUR.

Na uwagę zasługuje również przedłużenie lat zawartych umów najmu: z jednej strony z kluczowym najemcą w biurowcu Mogilska 43 Office, a z drugiej z naszym najemcą w biurowcu Mogilska 41 Office. Właśnie takie sukcesy świadczą o zadowoleniu z naszych usług i zapewniają stabilność na przyszłość.

Szczegóły dotyczące wyniku za pierwsze półrocze

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych zwiększyły się o 12% do 7,8 mln EUR. Podstawą tego wzrostu było przede wszystkim całkowite wynajęcie oddanego pod koniec 2023 roku biurowca Mogilska 35, ale także dynamiczny rozwój oferty powierzchni coworkingowych w Łodzi i Krakowie. Pomimo nieznacznego spadku wyników hotelu w Darmstadt, gdzie obecnie trwa proces zmiany marki na ibis Styles, łączny przychód ze sprzedaży wzrósł ostatecznie w porównaniu z rokiem poprzednim o 9%. Przy jednoczesnym spadku kosztów o 5% wartość wskaźnika EBITDA wyraźnie wzrosła z 0,6 mln EUR do obecnych 2,1 mln EUR.

Wynik z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości, po opracowaniu nowego planu i przeszacowaniu wartości działki deweloperskiej w Krakowie, wyniósł 3,2 mln EUR – w pierwszym półroczu 2025 r. było to jeszcze -0,6 mln EUR z tytułu planowych odpisów amortyzacyjnych. W rezultacie, po zerowym wyniku w analogicznym okresie ubiegłego roku, wskaźnik EBIT zanotował wyraźnie dodatnią wartość 5,3 mln EUR.

W efekcie wyższych stóp procentowych i wzrostu zadłużenia wynik z działalności finansowej obniżył się z -2,9 mln EUR do -3,7 mln EUR. Ostatecznie zysk Grupy za ten okres wyniósł więc 0,8 mln EUR, podczas gdy w tym samym okresie poprzedniego roku zanotowaliśmy stratę.

Bieżące inwestycje deweloperskie skoncentrowane w Krakowie

Realizacja naszego pierwszego projektu mieszkaniowego w Polsce, Mogilska 31 (MOG31) w Krakowie, przebiega zgodnie z planem, a prace budowlane idą pełną parą. Popyt na mieszkania pozostaje wysoki i daje powody do zadowolenia: umowy z przyszłymi nabywcami zawarto już w przypadku 57 ze 145 lokali, a kolejne trzy są obecnie zarezerwowane. Dodatkowo w ramach całkowitej powierzchni wynoszącej 8 000 m², na parterze powstają również powierzchnie handlowe. Ukończenie inwestycji jest planowane na 2028 rok.

Również w Krakowie planujemy aktualnie realizację inwestycji typu co-living.

Perspektywy

Aktualne wartości wskaźników potwierdzają słuszność obranego przez nas kierunku: realizacji wysokiej jakości, nowoczesnych i zrównoważonych inwestycji deweloperskich, skupiających się na powierzchniach biurowych i mieszkaniowych, a także na posiadanych przez nas obiektach. W drugim półroczu skoncentrujemy się zatem na dalszej realizacji inwestycji MOG31, wzmacnianiu działalności hotelu w Darmstadt oraz utrzymaniu dobrych wyników sprzedaży w segmencie biurowym i mieszkaniowym.

W oparciu o wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu oraz o aktualne dane budżetowe, prognozy w zakresie działalności operacyjnej na 2026 rok są w dalszym ciągu pozytywne. W zależności od kolejnych wyników z wyceny oraz warunków makroekonomicznych naszym celem jest osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego również za cały rok 2026.

Wiedeń, sierpień 2026 r.



Franz Jurkowitsch



*Franz
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026

Otoczenie gospodarcze

Wpływ na ramowe warunki ekonomiczne w pierwszym półroczu 2026 r. miała niezmiennie niepewna sytuacja geopolityczna. Poza wzrostem cen i niedoborami energii, będącymi następstwem konfliktu w Ukrainie oraz zmiennej polityki celnej Stanów Zjednoczonych, w pierwszej połowie 2026 r. pojawiły się skutki konfliktu z Iranem oraz blokady Cieśniny Ormuz. W ich rezultacie inflacja w strefie euro wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim, a Europejski Bank Centralny podniósł główną stopę procentową o 0,25 % do poziomu 2,25 %.

Wzrost gospodarczy w UE pozostaje na niskim poziomie; do znaczącego ożywienia koniunktury jest na razie daleko. W Polsce, stanowiącej obecnie główny rynek Grupy, wzrost gospodarczy utrzymuje się znacznie powyżej średniej unijnej.

Rynki

POLSKA

Obiekty w zasobach: 5 nieruchomości biurowych, 1 hotel

Pod koniec czerwca 2022 r. Warimpex nabył Red Tower w Łodzi. Prace remontowe rozpoczęto w roku obrotowym 2022 i są one na bieżąco kontynuowane. Położony w samym sercu Łodzi Red Tower to jeden z najwyższych biurowców w mieście, o wysokości 80 metrów i fantastycznej panoramie miasta rozciągającej się z jego okien. Obiekt został wybudowany w 1978 roku i w latach 2006-2008 przeszedł gruntowną modernizację. Całkowita powierzchnia do wynajęcia liczy ponad 12 400 m², dzięki czemu Red Tower oferuje powierzchnie biurowe z elastycznym podziałem i układem pomieszczeń. Typowa kondygnacja ma powierzchnię ok. 650 m² i posiada duże przeszklenia i studnie świetlne, zapewniające dobre doświetlenie wszystkich stanowisk do pracy. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 40% (w roku ubiegłym: 43%).

W 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Jest to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Biurowiec Ogrodowa Office otrzymał certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” i według technicznych kryteriów kwalifikacji na podstawie unijnego rozporządzenia w sprawie systematyki („Rozporządzenie w sprawie systematyki”) został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką. Na dzień bilansowy obiekt biurowy był wynajęty w ok. 83% (w roku ubiegłym: 81%).

Mogilska 43 Office w Krakowie ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było 98% (w roku ubiegłym: 100%) powierzchni biurowych. Wiosną 2026 r. przedłużono umowę wynajmu powierzchni 5 000 m². Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 900 m² powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 203 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, pralnię i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM In-Use z oceną „excellent”. Według technicznych kryteriów kwalifikacji na podstawie Rozporządzenia w sprawie systematyki biurowiec ten został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką.

W 2017 r. zakupiony został biurowiec w Krakowie (Mogilska 41 Office) o powierzchni ok. 5 100 m², który został następnie wyremontowany i we wrześniu 2019 r. przekazany nowemu najemcy. Od tego czasu budynek jest wynajęty w całości. W okresie objętym sprawozdaniem umowa najmu została przedłużona na kolejne pięć lat.

W listopadzie 2023 r. nastąpiło uroczyste otwarcie Mogilska 35 Office, biurowca o powierzchni ok. 11 900 m². W 2024 r. budynek otrzymał certyfikat BREEAM In-Use „Excellent”. Z uwagi na uwzględnione w fazie rozwoju tej nieruchomości standardy środowiskowe została ona również sklasyfikowana jako zgodna z systematyką według technicznych kryteriów kwalifikacji na podstawie unijnego Rozporządzenia w sprawie systematyki. Na dzień bilansowy wynajęte było 100% (w roku ubiegłym: 100%) powierzchni biurowych.

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. W ramach umowy dzierżawy hotel ten jest wynajmowany za czynsz o stałej wartości i do roku 2040 będzie prowadzony pod marką InterContinental. Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło w porównaniu z rokiem poprzednim z 84% do 86%, średnia cena pokoju w euro spadła o ok. 1%.

Projekty deweloperskie: 145 mieszkań, 2 działki rezerwowe

W sąsiedztwie trzech już istniejących biurowców Mogilska Warimpex zakupił w ostatnich latach kolejne mniejsze, częściowo zabudowane działki gruntowe. Aktualnie realizowana jest budowa projektu Mogilska 31 ze 145 lokalami mieszkalnymi i powierzchnią handlowo-usługową oraz 203 miejscami parkingowymi. Przekazanie mieszkań ruszyło z impetem, a ich ukończenie i przekazanie planowane jest na połowę 2028 roku.

W Krakowie Warimpex jest także właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma powstać obiekt typu co-living o powierzchni ok. 20 900 m².

WĘGRY

Obiekty w zasobach: 1 nieruchomość biurowa

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowiec Erzsébet o powierzchni użytkowej ok. 14 400 m².

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 96% powierzchni (w roku ubiegłym: 96%); w tym 12 700 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

NIEMCY

Obiekty w zasobach: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił hotel w Darmstadt i otworzył go później ponownie pod nazwą „greet Hotel”. 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior zarządzała do końca lipca 2025 roku spółka Cycas Hospitality. Od sierpnia 2025 r. spółka operacyjna sama zarządza hotelem. Od kwietnia 2026 r. hotel działa pod marką Accor „ibis Styles”. Z ofertą łącznie 330 pokoi hotelowych i przeznaczonych na pobyt długoterminowy (long stay) i 37 sal konferencyjnych, eventowych i projektowych na ponad 4 500 m² powierzchni oraz ok. 1 000 m² powierzchni biurowej także na wynajem krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu (bez pokoi przeznaczonych na pobyt długoterminowy – long stay) w okresie sprawozdawczym wyniosło 39% (1-6 2025: 46%). Średnia cena pokoju spadła w porównaniu z rokiem poprzednim o 1%.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

W sąsiedztwie działki, na której stoi hotel, Warimpex posiada działki rezerwowe pod kolejne projekty deweloperskie obejmujące wysokiej jakości powierzchnie biurowe i komercyjne. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez miasto Darmstadt we wrześniu 2023 roku. Pierwszy biurowiec (West Yard 29 o powierzchni ok. 12 500 m²) został już zaprojektowany i ma być realizowany w momencie zaistnienia odpowiednich ramowych warunków ekonomicznych.

Sytuacja majątkowa, finansowa i wyniki z działalności

Wyniki z działalności

Przychody ze sprzedaży

Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) z 6,9 mln EUR do 7,8 mln EUR wynika przede wszystkim z całkowitego wynajęcia ukończonego pod koniec 2023 roku biurowca Mogilska 35 oraz z sektora coworkingowego.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług spadły w pierwszych sześciu miesiącach 2026 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego o 4% do 2,2 mln EUR. Spadek ten wynika z niższego obłożenia w hotelu w Darmstadt.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o ok. 9% do 11,1 mln EUR, natomiast koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły o 5%. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 25% i wynosi 5,8 mln EUR (w roku ubiegłym: 4,7 mln EUR).

EBITDA

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 0,6 mln EUR do 2,1 mln EUR, głównie na skutek wyższych przychodów ze sprzedaży w segmencie nieruchomości biurowych i niższych kosztów.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Wynik z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości w wysokości 3,2 mln EUR jest głównie efektem zysków z wyceny związanych z opracowaniem nowego planu dot. projektu deweloperskiego w Krakowie (w poprzednim roku: -0,6 mln EUR, głównie z tytułu amortyzacji planowej).

EBIT

Wskaźnik EBIT wzrósł w rezultacie opisanych okoliczności do 5,3 mln EUR (w poprzednim roku: zero).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej uległ zmianie wskutek wyższej średniej wartości zadłużenia i wyższych odsetek i spadł z -2,9 mln EUR do -3,7 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym wynosił -3,0 mln EUR, uzyskując poziom 0,8 mln EUR.

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. W segmencie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są przychody i koszty z wynajmu nieruchomości biurowych oraz wyniki z wyceny nieruchomości. W segmencie hoteli ujmowane są wyniki z działalności hoteli należących do Grupy. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Investment Properties

w TEUR	1-6/2026	1-6/2025
Segment przychody ze sprzedaży	7.753	6.904
Segment EBITDA	3.339	3.096
Wynik z wyceny nieruchomości	-44	441

Wyższe przychody ze sprzedaży wynikają głównie z całkowitego wynajęcia biurowca Mogilska 35 Offices. W związku z tym wzrosła wartość EBITDA segmentu.

Segment Hotele

w TEUR	1-6/2026	1-6/2025
Segment przychody ze sprzedaży	2.216	2.301
Segment EBITDA	165	-60
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	-315	-387

Niższe obroty w segmencie hotelowym wynikają z niższego obłożenia. Dzięki oszczędnościom udało się mimo to osiągnąć dodatni wskaźnik EBITDA.

Segment Development & Services

w TEUR	1-6/2026	1-6/2025
Segment przychody ze sprzedaży	1.116	995
Segment EBITDA	-1.420	-2.414
Wynik z wyceny	3.835	-414

Wynik z wyceny uwzględnia zysk z wyceny będący rezultatem opracowania nowych założeń rozwojowych dla projektu deweloperskiego w Krakowie.

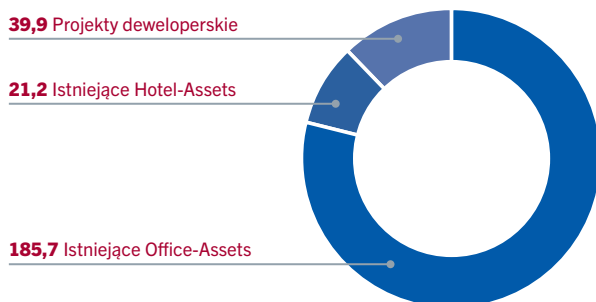
Ponadto wynik segmentu Development & Services ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniam. Podobnie jak w analogicznym okresie roku poprzedniego, w okresie objętym sprawozdaniem nie dokonano żadnych transakcji sprzedaży.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

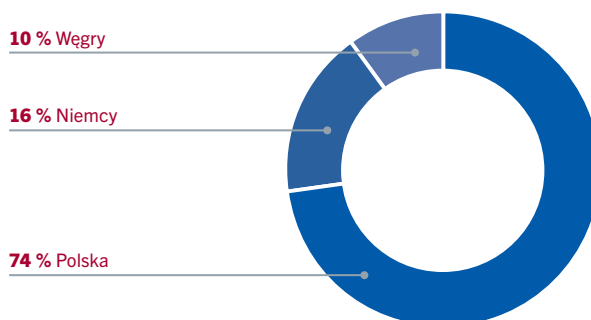
Wskaźniki majątku nieruchomościowego to najważniejsze wskaźniki efektywności działalności gospodarczej Grupy.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało dwa hotele łącznie z liczbą 744 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 537) oraz sześć nieruchomości biurowych oferujących ok. 85 000 m² powierzchni biurowej i komercyjnej na wynajem.

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN EUR



GAV WG KRAJÓW W %



Kalkulacja Gross Asset Value – Triple Net Asset Value w mln EUR

Warimpex wykazuje i wycenia swoje rzeczowe aktywa trwałe, takie jak nieruchomości hotelowe, zgodnie z MSR 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z MSR 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) ujmowane są jednak według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40.56 z odniesieniem na wynik. Nieruchomości (deweloperskie) przeznaczone do sprzedaży w ramach zwykłej działalności gospodarczej są wyceniane zgodnie z postanowieniami MSR 2 dotyczącymi zapasów według niższej z dwóch wartości: kosztów nabycia i/lub wytworzenia albo ceny sprzedaży netto.

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. Określając wartość godziwą dla posiadanych przez spółkę nieruchomości, rzeczoznawcy posługują się metodą dochodową (metodą inwestycyjną lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych) lub w odniesieniu do nieruchomości rezerwowych metodą porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu. Ostatnia zewnętrzna wycena nieruchomości Grupy została dokonana na dzień bilansowy 31.12.2025 r. Na dzień 30.06.2026 r. sporządzone zostały opinie w zakresie wyceny dla trzech nieruchomości, ponieważ w przypadku pozostałych nie oczekiwano istotnych odchyleń w porównaniu z ostatnim dniem bilansowym.

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia wartości godziwej odsyłamy do pkt. 7.1.3. (Nieruchomości inwestycyjne) i pkt. 7.2.2. (Hotele) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025 r.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 r. 246,7 mln EUR (na dzień 31.12.2025: 241,2 mln EUR). Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2025 z 88,3 mln EUR do 89,8 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 r.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) oraz EPRA Net Asset Value przedstawia się następująco:

w mln EUR	06/2026		12/2025	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		71,4		70,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	–		–	
Rezerwa na podatek odroczony	7,0	7,0	6,3	6,3
Wartość bilansowa zapasów nieruchomości	-11,3		-9,0	
Wartość godziwa zapasów nieruchomości	12,8	1,5	10,5	1,5
Wartość bilansowa hoteli	-11,3		-11,6	
Wartość godziwa hoteli	21,2	9,9	21,2	9,6
Triple Net Asset Value		89,8		88,3
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
Akcje własne		-1,9		-1,9
Liczba akcji na dzień 31.12.		52,1		52,1
NNNAV na jedną akcję w EUR		1,72		1,69

	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	71.426	71.426	71.426
Zwiększenie o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	9.885	9.885	9.885
iv) Aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnych	1.515	1.515	1.515
NAV wg wartości godziwej	82.826	82.826	82.826
Zmniejszenie o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	6.517	3.258	
Zwiększenie o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			2.116
xi) Dodatkowe koszty nabycia	4.839	—	
NAV	94.182	86.084	84.942
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	1,81 €	1,65 €	1,63 €

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	70.895	70.895	70.895
Zwiększenie o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	9.423	9.423	9.423
iv) Aktualizacja wyceny nieruchomości komercyjnych	1.515	1.515	1.515
NAV wg wartości godziwej	81.833	81.833	81.833
Zmniejszenie o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	6.312	3.156	
Zwiększenie o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			3.297
xi) Dodatkowe koszty nabycia	5.060	—	
NAV	93.204	84.988	85.130
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	1,79 €	1,63 €	1,63 €

Wartość NNNNAV na jedną akcję i NAV na jedną akcję (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV) zasadniczo nie uległa zmianie.

Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem

Jako koncern międzynarodowy w ramach swojej bieżącej działalności Warimpex jest narażony na różne ryzyka gospodarcze i finansowe.

a) Zakres ogólny

W ramach zarządzania ryzykiem Warimpex zdefiniował wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowuje je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

Na poziomie organizacyjnym kompetencje w ramach Warimpexu, a szczególnie Zarządu, są jasno przypisane, co umożliwia wczesne rozpoznawanie zagrożeń i odpowiednią reakcję. Wytyczne dla Zarządu i Rady Nadzorczej określają zakresy kompetencji i obowiązków organów spółki.

b) Ryzyka operacyjne

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem przychodów z czynszów lub odejściem najemcy. Ryzyko wynajmu jest ściśle związane z ogólną sytuacją gospodarczą panującą na poszczególnych rynkach, a tym samym również z niepewną sytuacją w zakresie planowania. Zasadniczo zawsze istnieje pewne ryzyko związane z wynajmem, które wiąże się ze zróżnicowaną sytuacją polityczną i ekonomiczną na poszczególnych rynkach. Sytuacja konkurencyjna, szczególnie w przypadku zmniejszonego popytu na powierzchnię na skutek nowych modeli pracy lub słabej koniunktury, może mieć również wpływ na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele nieruchomości konkurują między sobą o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach może wystąpić presja na obniżenie czynszów. W ten sposób może przede wszystkim pojawić się konieczność akceptowania cen najmu niższych niż pierwotnie prognozowane.

W segmencie Hotele Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi lub ograniczenia w podróżowaniu w związku z pandemią czy też zmianą sytuacji geopolitycznej. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

W obszarze Development & Services Warimpex realizuje projekt mieszkaniowy z zamiarem sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych. Po stronie sprzedaży istnieje ryzyko, że nie wszystkie mieszkania zostaną sprzedane w okresie budowy po docelowej cenie, a te cieszące się mniejszym zainteresowaniem zostaną i ewentualnie będą musiały zostać sprzedane ze stratą. Budowa wiąże się również z ryzykiem w zakresie kosztów budowy, czasu trwania budowy i finansowania projektu. Przekroczenie kosztów i opóźnienia w budowie, które również generują dodatkowe koszty, mogą spowodować, że projekt stanie się nierentowny.

Zasadniczo w Grupie istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

Utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowią istotny aspekt trwałego rozwoju gospodarczego Grupy Warimpex. Pracownicy działu zarządzania aktywami regularnie dostarczają Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

c) Ryzyko rynku kapitałowego

Refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne. Aby uniknąć ryzyk związanych z brakiem zgodności na rynkach kapitałowych, Warimpex dysponuje wytycznymi compliance, zabezpieczającymi spełnianie zobowiązań wynikających z rynku kapitałowego i przede wszystkim zapobiegającymi nadużyciom w zakresie wykorzystania lub przekazywania informacji poufnych. W Wiedniu istnieje stały obszar informacji poufnych dla wszystkich pracowników, a ponadto określone są okresowe obszary informacji poufnych związanych z poszczególnymi projektami oraz terminy lock out wzgl. zakazy handlu.

d) Ryzyka prawne

Jako podmiot działający na rynku międzynarodowym Warimpex narażony jest na szereg ryzyk prawnych. Zaliczają się do nich m.in. ryzyka związane z nabywaniem lub sprzedażą nieruchomości i sporami prawnymi z najemcami lub partnerami joint venture.

e) Ryzyka polityczne

Oprócz ryzyka operacyjnego i prawnego działalność Warimpexu obciążona jest także ryzykiem (geo)politycznym. Jak pokazały wydarzenia związane z konfliktem w Ukrainie i nałożonymi w jego następstwie sankcjami na Rosję, ramowe warunki prawne i ekonomiczne mogą ulec w bardzo krótkim czasie gwałtownym zmianom z powodu nieprzewidywalnych działań o charakterze geopolitycznym.

f) Ryzyka związane z klimatem

Warimpex traktuje zrównoważony charakter swoich nieruchomości za kluczowy czynnik sukcesu i w przypadku większości obiektów w swoim portfolio dokumentuje to odpowiednimi certyfikatami, z których część już uzyskano, a otrzymanie pozostałych jest planowane. Mimo to istnieją zagrożenia związane z klimatem.

Budowanie i eksploatacja biurów lub hoteli w sposób przyjazny dla klimatu może prowadzić do wzrostu kosztów w trakcie budowy / eksploatacji. Istnieje ryzyko, że kosztów tych nie będzie można przerzucić na najemców czy gości lub że w przypadku sprzedaży osiągnięty zysk będzie niższy.

Ponadto istnieje ryzyko związane z unijnym „Zielonym Ładem” i opartą na nim systematyką UE z jasno zdefiniowanymi celami środowiskowymi. Zgodnie z systematyką UE nieruchomości biurowe zasadniczo kwalifikują się do systematyki.

W związku z tym istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z systematyką mogą być w przyszłości spełnione w mniejszym stopniu ze względu na nieruchomości posiadane już w zasobach lub na nowe standardy techniczne. Może to prowadzić do wzrostu kosztów kredytów lub ograniczenia możliwości w ich zaciąganiu. Poza tym popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z systematyką może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości.

Warimpex na bieżąco ocenia ryzyka związane z klimatem, jednak w związku z tym, że Grupa prowadzi działalność gospodarczą w przeważającej mierze kwalifikującą się do systematyki, nie spodziewa się w przyszłym roku obrotowym istotnych korekt wartości księgowych z tego tytułu.

Tylko nieliczne nieruchomości posiadają najlepsze certyfikaty niezbędne do spełnienia celów klimatycznych. Zasadniczo dla

wszystkich nowych projektów deweloperskich planowana jest certyfikacja zgodna co najmniej z wymogami LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold.

Istnieje ryzyko stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w przyszłości tzw. „brown discount” w wysokości nawet jednej trzeciej wartości nieruchomości w przypadku nieruchomości nieefektywnych energetycznie (niezrównoważonych). Ponadto zachodzi ryzyko, że koszty finansowania nieruchomości generujących większe emisje będą wyższe, a czynsze niższe.

g) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, obligacje oraz środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również niekiedy transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależnienie od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025 r. w pkt. 8.2.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym.

Podwyżki stóp procentowych mogą wpływać na wynik Grupy poprzez wyższe koszty z tytułu odsetek od istniejących kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu ma bezpośredni wpływ na wynik Grupy z działalności finansowej.

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe). Na dzień bilansowy mniej niż 30% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu oprocentowaniu, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu zakwalifikowano jako umiarkowane.

Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (np. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR).

Grupa nie stosuje zabezpieczeń w naturze ani systematycznych pochodnych instrumentów finansowych w celu wyeliminowania lub ograniczenia ryzyka kursowego. W zależności od okoliczności w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego zawiera się cross currency swaps lub maksymalnie na rok transakcje walutowe typu forward w odniesieniu do określonych przyszłych płatności w walucie obcej.

Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania wzajemnych należności.

Ryzyko kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług w segmencie nieruchomości inwestycyjnych koreluje z wiarygodnością płatniczą najemców. Wiarygodność płatnicza najemcy, szczególnie w okresie spadku koniunktury, może spadać krótko- lub średnioterminowo. Ponadto może powstać ryzyko związane z tym, że najemca stanie się niewypłacalny lub z jakichkolwiek innych przyczyn nie będzie w stanie regulować zobowiązań z tytułu umowy najmu. Dzięki precyzyjnemu monitorowaniu i działaniom wyprzedzającym (np. żądaniu wnoszenia zabezpieczeń, weryfikacji najemców pod względem wiarygodności płatniczej i reputacji) można stale redukować ryzyko utraty wpływów z czynszu.

Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest w segmencie hoteli raczej niewielkie, ponieważ należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności. Brak płatności z tytułu sprzedaży mieszkań jest z dzisiejszej perspektywy mało prawdopodobny ze względu na płatności dokonywane w trakcie budowy z uwzględnieniem postępów w jej realizacji, niemniej jednak może wystąpić w pojedynczych przypadkach.

Na ryzyko kredytowe dot. pożyczek dla joint ventures lub jednostek stowarzyszonych Grupa może wpływać częściowo samodzielnie w ramach swoich wpływów na zarządzanie, jednak istnieją ryzyka kredytowe związane z operacyjnymi.

Ryzyko kredytowe w związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako bez znaczenia, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej. Ryzyko kredytowe dot. pozostałych należności należy określić jako raczej niewielkie, gdyż w tym przypadku istotna jest wiarygodność płatnicza kontrahentów. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

Więcej informacji znajduje się w pkt. pkt 8.2.3. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025 r.

Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych.

Znaczące wahania na rynkach kapitałowych mogą zagrażać korzystaniu z kapitału własnego lub obcego. Aby zminimalizować ryzyko z tytułu refinansowania, Warimpex zwraca uwagę na wyważoną kombinację kapitału własnego i obcego wzgl. na różne okresy finansowania przez banki i rynki kapitałowe.

Ponadto ryzyka związane z płynnością minimalizowane są przez plany finansowe powyżej 18 miesięcy, budżety roczne planowane miesięcznie i miesięcznie aktualizowane plany płynności. Codzienne zarządzanie płynnością finansową gwarantuje, że zobowiązania wynikające z działalności operacyjnej będą spełniane, a środki optymalnie ulokowane. Wolne środki finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczone są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

W przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex monitoruje na bieżąco budżety i postępy w budowie, aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności.

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2025.

h) Sprawozdania z istotnych cech systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w związku z rachunkowością

Całościową odpowiedzialność w związku z zarządzaniem ryzykiem w Grupie ponosi Zarząd, podczas gdy bezpośrednia odpowiedzialność leży po stronie członków zarządu jednostek operacyjnych.

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu nabiera szczególnie dużego znaczenia dla wczesnej identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych wzgl. miesięcznych raportów zawierających niezbędne informacje, sporządzanych przez jednostki operacyjne dla Zarządu.

Raporty wewnętrzne sporządzane przez jednostki zależne są sprawdzane w centrali koncernu pod względem ich prawidłowości i porównywane z planami, aby w razie różnic można było podjąć odpowiednie działania. W tym celu spółki są zobowiązane do sporządzania rocznych budżetów i planów średniookresowych, zatwierdzanych przez Zarząd.

Prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych w spółkach zależnych monitorowane jest zarówno przez ich zarządy, jak i przez spółkę holdingową, w szczególności w oparciu o zasady określone przez dział rachunkowości Grupy i o raporty sporządzane dla tego działu. W ten sposób mają zostać wyeliminowane zagrożenia, które prowadzą do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Oprócz działań w ramach systemu kontroli wewnętrznej sprawozdania finansowe wszystkich spółek nieruchomościowych prowadzących działalność operacyjną są badane przez zewnętrznych biegłych rewidentów, w związku z czym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zasadniczo opiera się na zweryfikowanych danych liczbowych lokalnych podmiotów.

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych realizację celów i metod zarządzania ryzykiem gwarantują następujące jednostki/osoby.

- cały Zarząd, szczególnie Chief Financial Officer
- dział rachunkowości koncernu
- Komisja Audytorska (w zakresie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych)

W ramach regularnych posiedzeń Zarządu z lokalnymi zarządami omawiane są bieżące sprawy związane z działalnością oraz przewidywalne możliwości i zagrożenia.

Sprawozdania półroczne są sporządzane zgodnie z o MSR 34, Interim Financial Reporting, przez dział rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzane przez cały Zarząd do publikacji. Roczne sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia

Perspektywy

W fazie realizacji lub przygotowania do realizacji znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- MOG31 / Mogilska 31 Living obejmujący ok. 8 000 m² i 145 mieszkań własnościowych, Kraków (w fazie budowy)
- Mogilska 39, Kraków
- Co-Living Chopin o powierzchni ok. 20 900 m², Kraków (w fazie planowania)

Obok wynajmu nieruchomości biurowych, działalność operacyjna koncentruje się obecnie na projekcie mieszkaniowym Mogilska 31 z ponad 145 lokalami mieszkalnymi, 203 miejscami parkingowymi i powierzchnią handlowo-usługową. Sprzedaż mieszkań własnościowych rozpoczęła się w połowie grudnia i do tej pory zawarto umowy z przyszłymi nabywcami na 57 lokali. Pozostałe projekty deweloperskie, w tym jeden projekt mieszkaniowy, znajdują się w fazie przygotowań, aby w dogodnym terminie możliwe było rozpoczęcie budowy.

Biorąc pod uwagę pozytywne wyniki w zakresie wynajmu odnotowane w pierwszych sześciu miesiącach 2026 roku, Warimpex wychodzi z optymistycznego założenia, że popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe ponownie będzie rosnąć. Rosnący popyt prowadzi do zwiększenia obłożenia, a w konsekwencji do wyższych przychodów ze sprzedaży.

Ponadto niezmiennie koncentrujemy się także na kwestiach związanych ze zrównoważonym rozwojem. Celem całej Grupy jest potwierdzenie realizacji koncepcji zrównoważonego rozwoju w obszarze naszych nieruchomości poprzez odpowiednie certyfikacje dla obiektów z naszego portfela nieruchomości. Ta ścieżka będzie kontynuowana w przyszłości.

Wiedeń, dnia 27 sierpnia 2026 r.



**Dkfm. Dr.
Franz Jurkowitsch**
Prezes Zarządu



**Mag. Dr.
Daniel Folian**
Zastępca Prezesa Zarządu



**Mag. Dr.
Alexander Jurkowitsch**
Członek Zarządu



**Mag.
Florian Petrowsky**
Członek Zarządu



Red Tower
Łódź, PL

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026

- 21 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 22 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 23 Skrócony skonsolidowany bilans
- 24 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 25 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 26 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

Mogilska 35 Office
Kraków, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01–06/2026	01–06/2025
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		7.753	6.904
Przychody ze sprzedaży – Hotele		2.216	2.301
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.116	995
Przychody ze sprzedaży	6.1.	11.085	10.200
Koszty działalności – Investment Properties		(2.733)	(2.546)
Koszty działalności – Hotele		(2.000)	(2.330)
Koszty – Development & Services		(512)	(658)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		(5.245)	(5.534)
Wynik brutto ze sprzedaży		5.840	4.667
Pozostałe przychody operacyjne		176	38
Koszty zarządu	6.2.	(3.345)	(3.678)
Inne koszty	6.3.	(588)	(405)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		2.083	622
Amortyzacja planowa rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(393)	(481)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(171)	(188)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		3.792	28
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.4.	3.227	(641)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		5.310	(20)
Przychody z tytułu odsetek		107	39
Koszty działalności finansowej	6.5.	(3.794)	(2.975)
Wynik z działalności finansowej		(3.687)	(2.936)
Wynik brutto		1.623	(2.962)
Podatek dochodowy bieżący		(95)	(17)
Podatek dochodowy odroczony		(723)	(26)
Podatki		(818)	(43)
Wynik netto okresu		805	(2.998)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		82	34
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		724	(3.032)
Zysk na jedną akcję:			
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		0,01	-0,06
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		0,01	-0,06

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 – NIEBADANY

w TEUR	01–06/2026	01–06/2025
Wynik netto okresu	805	(2.998)
Różnice kursowe	(204)	77
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6	(5)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(197)	72
Pozostałe przychody i koszty	(197)	72
Całościowy wynik netto okresu	608	(2.926)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	76	35
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	531	(2.962)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
AKTYWA				
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	215.368	210.323	211.517
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	13.718	14.011	14.643
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		–	–	2
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)		–	–	–
Inne aktywa		1.497	859	764
Aktywa trwałe		230.583	225.194	226.926
Zapasy		11.280	9.005	17
w tym zapasy nieruchomości	7.3	11.260	8.989	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.4.	3.085	4.728	2.736
Środki pieniężne		1.035	1.465	1.584
Aktywa obrotowe		15.400	15.198	4.336
SUMA AKTYWÓW		245.983	240.392	231.262
PASYWA				
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.5.	18.410	17.686	17.078
Akcje własne		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe		2.008	2.200	1.899
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		71.426	70.895	69.985
Udziały nieuprawniające do kontroli		233	157	169
Kapitał własny		71.660	71.052	70.155
Obligacje	7.5.	14.679	10.626	5.748
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	120.817	123.800	121.739
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	930	926	1.029
Zobowiązania z tytułu umów	7.6.	2.040	–	–
Pozostałe zobowiązania		5.927	5.323	5.440
Rezerwy		1.648	1.612	2.145
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		6.968	6.252	5.816
Zobowiązania długoterminowe		153.010	148.538	141.918
Obligacje	7.5.	293	211	1.768
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	13.381	13.469	11.230
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	289	346	511
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	7.7.	7.290	6.638	5.627
Rezerwy		61	134	14
Podatek dochodowy		–	3	34
Bierne rozliczenia międzyokresowe		–	–	6
Zobowiązania krótkoterminowe		21.313	20.801	19.189
Zobowiązania		174.324	169.340	161.108
SUMA PASYWÓW		245.983	240.392	231.262

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01–06/2026	01–06/2025
Wpływy			
z wynajmu i działalności hoteli		13.763	11.124
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		2.144	144
z odsetek		20	4
Wpływy z działalności operacyjnej		15.926	11.272
Wydatki			
projekty deweloperskie		(1.855)	(292)
zużycie materiałów i usług		(4.498)	(4.709)
świadczenia pracownicze		(3.139)	(3.376)
pozostałe koszty zarządu		(3.111)	(1.727)
podatek dochodowy		(171)	(75)
Wydatki na działalność operacyjną		(12.774)	(10.180)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		3.152	1.092
Wpływy			
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		125	125
z pozostałych aktywów finansowych		8	9
Wpływy z działalności inwestycyjnej		133	134
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(476)	(2.061)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(111)	(100)
pozostałe aktywa finansowe		(583)	–
joint ventures		(12)	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej		(1.181)	(2.161)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1.048)	(2.027)
Wpływy z tytułu emisji obligacji		4.333	6.200
Wykup obligacji		–	(7.700)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów		–	8.775
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów		(2.958)	(2.699)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu		(204)	(221)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(3.013)	(2.449)
Zapłacone odsetki (od obligacji)		(475)	(243)
Koszty pozyskania kredytów		(205)	(624)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(2.522)	1.038
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		(418)	103
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(6)	2
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		(5)	(1)
Stan środków pieniężnych na początku okresu		1.465	1.479
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca		1.035	1.584
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:			
Środki pieniężne Grupy		1.035	1.584

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2025	54.000	20.110	(2.991)	1.828	72.947	134	73.081
Całościowy wynik netto okresu	—	(3.032)	—	71	(2.962)	35	(2.926)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	—	(3.032)	—	—	(3.032)	34	(2.998)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	—	—	—	71	71	1	72
Stan na dzień 30 czerwca 2025	54.000	17.078	(2.991)	1.899	69.985	169	70.155
Stan na dzień 1 stycznia 2026	54.000	17.686	(2.991)	2.200	70.895	157	71.052
Całościowy wynik netto okresu	—	724	—	(192)	531	76	608
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	—	724	—	—	724	82	805
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	—	—	—	(192)	(192)	(5)	(197)
Stan na dzień 30 czerwca 2026	54.000	18.410	(2.991)	2.008	71.426	233	71.660

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW

w TEUR	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Segment razem	
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU	01-06/2026	01-06/2025	01-06/2026	01-06/2025	01-06/2026	01-06/2025	01-06/2026	01-06/2025
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	7.753	6.904	2.216	2.301	1.116	995	11.085	10.200
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–	1.098	724	1.098	724
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(2.733)	(2.546)	(2.000)	(2.330)	(512)	(658)	(5.245)	(5.534)
Wynik brutto ze sprzedaży	5.020	4.358	216	(29)	1.702	1.061	6.938	5.390
Pozostałe przychody operacyjne	1	29	–	7	175	2	176	38
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–	(263)	(99)	(263)	(99)
Koszty świadczeń pracowniczych	(123)	(169)	–	–	(2.218)	(2.475)	(2.341)	(2.644)
Pozostałe / inne koszty	(462)	(400)	(51)	(38)	(816)	(903)	(1.329)	(1.340)
Usługi w ramach Grupy	(1.098)	(724)	–	–	–	–	(1.098)	(724)
Segment EBITDA	3.339	3.096	165	(60)	(1.420)	(2.414)	2.083	622
Amortyzacja planowa rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(35)	(49)	(311)	(384)	(48)	(49)	(393)	(481)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(38)	(39)	(5)	(4)	(129)	(145)	(171)	(188)
Zysk z wyceny	92	444	–	–	3.838	–	3.930	444
Strata z wyceny	(135)	(3)	–	–	(3)	(414)	(138)	(417)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(116)	354	(315)	(387)	3.659	(608)	3.227	(641)
Segment EBIT	3.223	3.450	(151)	(447)	2.238	(3.022)	5.310	(20)
Przychody z działalności finansowej	6	4	–	–	101	36	107	39
Koszty działalności finansowej	(2.230)	(2.215)	(159)	(180)	(1.406)	(580)	(3.794)	(2.975)
Wynik z działalności finansowej	(2.224)	(2.211)	(159)	(180)	(1.305)	(544)	(3.687)	(2.936)
Podatek dochodowy bieżący	(3)	(12)	–	–	(92)	(5)	(95)	(17)
Podatek dochodowy odroczony	(306)	(51)	–	–	(417)	24	(723)	(26)
Podatek dochodowy	(310)	(63)	–	–	(509)	20	(818)	(43)
Segment wynik netto okresu	689	1.176	(309)	(628)	425	(3.546)	805	(2.998)



Mogilska 43 Office
Kraków, PL

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 – NIEBADANE

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ("Spółka" lub "Warimpex") jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu pod numerem FN 78485w i posiada siedzibę w Austrii, A -1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 30 czerwca 2026 r. zostało w dniu 27 sierpnia 2026 r. zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2026 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak roczne sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2025 r.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2026 r. nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta. Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2026 r. nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2025 r.

Ze swej natury okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe opiera się w większym stopniu na szacunkach niż roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Oprócz zidentyfikowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym znaczących niepewności szacunkowych w okresowym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub zwiększenia wartości.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych wynik nie podlega sezonowym wahaniom. Hotel w Darmstadt notuje niewielkie wahania sezonowe, z wyjątkiem niższego obłożenia w okresie ferii i wakacji. Udziały w wyniku pochodzące ze sprzedaży nieruchomości, podmiotów, w których spółka posiada udziały czy też z połączenia jednostek nie podlegają za to żadnym określonym cyklom.

[04] Informacje o segmentach działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na trzy segmenty operacyjne: Nieruchomości inwestycyjne (Investment Properties), hotele oraz Development & Services. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Hotel oraz prowadzone nieruchomości stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z MSSF 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Sprawozdanie z działalności segmentów prezentuje informacje dotyczące przychodów i wyników segmentów Grupy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. wzgl. na dzień 30 czerwca 2026 r.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Zmiany konsolidacyjne

W pierwszym półroczu 2026 r. nie zaszły żadne zmiany w zakresie konsolidowanych spółek, natomiast w analogicznym okresie poprzedniego roku nabyte zostały dwie spółki w Polsce, które w momencie nabycia nie prowadziły działalności operacyjnej.

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat**6.1. Przychody ze sprzedaży**

Poniżej przedstawiono podział przychodów ze sprzedaży, osobno wg przychodów ze sprzedaży zgodnie z MSSF 15 i pozostałych:

	1 stycznia do 30 czerwca 2025			Razem
	Investment Properties	Hotele	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Polska	1.058	–	962	2.020
Niemcy	–	2.139	–	2.139
Węgry	145	–	24	170
Austria	–	–	9	9
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	1.203	2.139	995	4.337
Polska	4.726	–	–	4.726
Niemcy	–	162	–	162
Węgry	975	–	–	975
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	5.701	162	–	5.863
Suma przychodów ze sprzedaży	6.904	2.301	995	10.200

	1 stycznia do 30 czerwca 2026			Razem
	Investment Properties	Hotele	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Polska	1.101	–	1.022	2.123
Niemcy	–	2.070	–	2.070
Węgry	164	–	28	193
Austria	–	–	66	66
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	1.266	2.070	1.116	4.451
Polska	5.500	–	–	5.500
Niemcy	–	146	–	146
Węgry	987	–	–	987
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	6.487	146	–	6.634
Suma przychodów ze sprzedaży	7.753	2.216	1.116	11.085

6.2. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.341)	(2.644)
Pozostałe koszty zarządu	(1.004)	(1.034)
	(3.345)	(3.678)

6.3. Inne koszty

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Pozycje:		
Property Costs	(912)	(746)
Marketing	(277)	(230)
Pozostałe koszty deweloperskie	(263)	(99)
Pozostałe inne koszty	(39)	(68)
	(1.490)	(1.144)
pomniejszone o inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	903	739
	(588)	(405)

Pozostałe inne koszty obejmują koszty leasingu z tytułu umów krótkoterminowych w wys. 7 TEUR oraz z tytułu leasingu aktywów niskiej wartości w wys. 22 TEUR.

6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Pozycje:		
Planowa amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(393)	(481)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(171)	(188)
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	3.930	444
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(138)	(417)
	3.227	(641)

Zyski wzgl. straty z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą dwóch nieruchomości biurowych w Krakowie i są głównie efektem wyższych przychodów z wynajmu wzgl. inwestycji. W segmencie Development & Services odnotowano zyski z wyceny wynikające z opracowania nowych założeń dotyczących projektu w Krakowie. W odniesieniu do pozostałych nieruchomości na dzień 30 czerwca 2026 r. nie zlecono sporządzenia odrębnych opinii w zakresie wyceny, ponieważ nie oczekiwano w przypadku tych nieruchomości istotnych odchyleń w porównaniu z ostatnim dniem bilansowym.

W analogicznym okresie ubiegłego roku zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczyły głównie nieruchomości biurowej w Krakowie ze względu na pełne obłożenie w przyszłości, natomiast w segmencie Development & Services odnotowano straty z wyceny na jednym z projektów ze względu na oczekiwane niższe przychody. Dla pozostałych nieruchomości na dzień 30 czerwca 2025 r. nie zlecono sporządzenia odrębnych opinii w zakresie wyceny, ponieważ nie oczekiwano w przypadku tych nieruchomości istotnych odchyleń w porównaniu z ostatnim dniem bilansowym.

6.5. Koszty działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów projektowych i innych kredytów	(2.779)	(2.526)
Odsetki od obligacji	(561)	(154)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(23)	(32)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(431)	(262)
	(3.794)	(2.975)

6.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	6	(5)

[07] Noty do bilansu**7.1. Nieruchomości inwestycyjne**

	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Dynamika 2025:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	182.014	4.170	22.923	209.107
Zwiększenia / inwestycje	1.545	5	939	2.489
Zmniejszenia	(173)	–	–	(173)
Wynik z wyceny netto	442	–	(414)	28
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	31	36	67
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	183.827	4.205	23.484	211.517
Dynamika 2026:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	185.761	4.810	19.752	210.323
Zwiększenia / inwestycje	1.700	5	3	1.707
Zmniejszenia	(278)	–	(31)	(310)
Wynik z wyceny netto	(44)	3.838	(3)	3.792
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	(113)	(32)	(144)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	187.139	8.540	19.689	215.368

Zwiększenia w pierwszym półroczu 2026 r. wynikały głównie z wykończenia pomieszczeń pod najemców w biurach w Krakowie, zwłaszcza w obiekcie Mogilska 43 Office oraz w mniejszym stopniu w biurze w Łodzi. Zwiększenia w pierwszym półroczu ubiegłego roku również dotyczyły przede wszystkim wykończenia pomieszczeń pod najemców w Krakowie i Łodzi, a ponadto zakupu nieruchomości w Krakowie.

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2025:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	12.264	640	2.191	15.095
Zwiększenia	38	109	53	200
Zmniejszenia	–	–	(1)	(1)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(385)	(184)	(98)	(667)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	1	16	17
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	11.917	567	2.160	14.643
Stan na dzień 30.06.2025:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	15.878	815	3.357	20.050
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(3.961)	(249)	(1.197)	(5.407)
	11.917	567	2.160	14.643
Dynamika 2026:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	11.559	327	2.125	14.011
Zwiększenia	60	151	90	300
Zmniejszenia	–	–	(1)	(1)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(315)	(167)	(83)	(565)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	–	(28)	(28)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	11.303	311	2.103	13.718
Stan na dzień 30.06.2026:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	15.963	1.479	4.679	22.120
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(4.659)	(1.168)	(2.576)	(8.403)
	11.303	311	2.103	13.718

Prawa użytkowania z tyt. leasingu dotyczą pozostałych rzeczowych środków trwałych.

7.3. Zapasy nieruchomości

Zapasy nieruchomości dotyczą projektu mieszkaniowego Mogilska 31 (MOG31) w Krakowie, obejmującego lokale przeznaczone na sprzedaż. Zysk z projektu wynikający ze sprzedaży zostanie zrealizowany po zakończeniu budowy planowanym na połowę 2028 roku.

7.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)

	30.06.2026	31.12.2025
Pozycje:		
Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów	–	125
Należności z tytułu dostaw i usług	378	973
Należności wobec joint ventures	–	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	145	87
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	523	1.192
Należności wobec organów skarbowych	999	925
Pozostałe należności krótkoterminowe	104	95
Zapłacone zaliczki	5	9
Należności z tytułu umów najmu	382	1.897
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa (rozliczenie ostateczne)	–	13
Rozliczenia międzyokresowe	1.072	597
	3.085	4.728

7.5. Zobowiązania z działalności finansowej

Zobowiązania z działalności finansowej (oprocentowane zobowiązania finansowe) obejmują obligacje, inne zobowiązania z działalności finansowej, zobowiązania z tytułu leasingu i ewentualnie zobowiązania finansowe związane z grupami do zbycia (wg MSSF 5).

Dynamika i skład pozycji przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniej- szościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Suma
Dynamika 2025:						
Stan na dzień 1 stycznia	121.634	4.962	9.461	212	1.646	137.915
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	–	673	6.200	8.102	–	14.975
Spłata (cashflow)	(2.699)	–	(7.700)	–	(221)	(10.621)
Zmiana skumulowane odsetki	57	–	(445)	25	12	(351)
Zmiany kursowe	3	–	–	2	2	7
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	101	101
Stan na dzień 30 czerwca	118.994	5.635	7.516	8.340	1.541	142.026
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	5.519	5.635	1.768	76	511	13.509
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	113.475	–	5.748	8.264	1.029	128.517
Dynamika 2026:						
Stan na dzień 1 stycznia	117.468	7.128	10.836	12.673	1.272	149.378
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	–	–	4.333	–	–	4.333
Spłata (cashflow)	(2.904)	(7)	–	(47)	(204)	(3.162)
Zmiana skumulowane odsetki	65	–	(88)	(171)	2	(192)
Zmiany kursowe	(4)	–	(109)	(3)	(1)	(117)
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	149	149
Stan na dzień 30 czerwca	114.624	7.121	14.972	12.453	1.219	150.389
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	5.995	7.121	293	264	289	13.963
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	108.629	–	14.679	12.188	930	136.427

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa wyemitowała dwie obligacje o zmiennym oprocentowaniu o łącznej wartości nominalnej 20 000 000 PLN. Okres ich ważności upływa w marcu 2029 r. Na koniec tego okresu wymagalna staje się ich kwota główna. Wypłata odsetek następuje co pół roku. Kredyty projektowe zostały spłacone zgodnie z umowami. W analogicznym okresie poprzedniego roku nie zaciągnięto ani nie dokonano przedterminowych spłat kredytów projektowych, natomiast zaciągnięte kredyty obrotowe wynikały głównie z wykorzystania istniejących linii kredytowych. W maju 2025 r. jedna obligacja została wykupiona i jedną nową obligację wyemitowano. Jej okres ważności wynosi trzy lata, kwota główna staje się wymagalna na koniec tego okresu. Wypłata odsetek następuje co pół roku. Pozostałe pożyczki zaciągnięte w pierwszym półroczu 2025 r. wyniosły 8 102 TEUR.

7.6. Zobowiązania z tytułu umów

Zobowiązania w tytułu umów dotyczą otrzymanych płatności z tytułu (przedwstępnych) umów sprzedaży związanych z projektem mieszkaniowym Mogilska 31 w Krakowie (por. pkt 7.3.).

7.7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania (krótkoterminowe)

	30.06.2026	31.12.2025
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.553	3.555
Pozostałe zobowiązania	1.600	1.906
Zobowiązania wobec osób / jednostek powiązanych	75	60
Otrzymane kaucje	795	948
Otrzymane zaliczki	267	170
	7.290	6.638

Wzrost zobowiązań w porównaniu z ostatnim dniem bilansowym wynika głównie z inwestycji w wykończenie pomieszczeń pod najemców.

[08] Informacje o instrumentach finansowych**8.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny**

Poniżej zaprezentowano wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych w podziale na klasy.

Kategoria wyceny zgodnie z MSSF 9		MSSF 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2026	Wartość godziwa 30.06.2026	Wartość bilansowa 31.12.2025	Wartość godziwa 31.12.2025
Aktywa – klasy						
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		1.433	1.433	859	859
	Pozostałe aktywa trwałe		229.150		224.335	
	Aktywa trwałe razem		230.583		225.194	
FAAC	Należności		1.009	1.009	3.184	3.184
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1.035	1.035	1.465	1.465
	Pozostałe aktywa obrotowe		13.356		10.549	
	Suma aktywów obrotowych		15.400		15.198	
	Suma aktywów		245.983		240.392	
Pasywa – klasy						
FLAC	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	8.773	8.720	4.798	4.744
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	5.906	6.506	5.828	6.387
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	95.606	92.930	97.783	94.530
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	25.211	23.570	26.016	24.198
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		930	n/a	926	n/a
FLAC	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3	5.927	5.927	5.323	5.323
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		10.656		7.863	
	Suma zobowiązań długoterminowych		153.010		148.538	
FLAC	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	225	224	143	142
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	68	68	68	68
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	4.669	4.630	4.685	4.641
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	8.712	8.700	8.785	8.781
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		289	n/a	346	n/a
FLAC	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3	5.859	5.859	5.424	5.424
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		1.492		1.351	
	Suma zobowiązań krótkoterminowych		21.313		20.801	
	Suma zobowiązań		174.324		169.340	

30.06.2026 31.12.2025

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	3.478	5.508
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	162.175	160.126

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2025 r.

[09] Pozostałe informacje**9.1. Transakcje z osobami i podmiotami powiązanymi****9.1.1. Transakcje z Ambo GmbH**

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Przychody z tytułu Performance Management	13	12
	30.06.26	31.12.25
Należności wobec Ambo GmbH	103	87

9.1.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Koszt honorarium na rzecz pana Folia	(1)	(1)
Przychody z tyt. prac biurowych na rzecz pana Folia	9	9
	8	8
	30.06.26	31.12.25
Należności wobec pana Folia	3	–

9.1.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	(843)	(693)

9.1.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Koszty tantiem Rady Nadzorczej	(87)	(90)
	30.06.26	31.12.25
Zobowiązania wobec członków RN	75	60

9.1.5. Transakcje z joint ventures

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2026	2025
Przychody z tyt. transakcji	111	38
	30.06.26	31.12.25
Należności wobec joint ventures	–	6
Zobowiązania wobec joint ventures	3.374	3.474

9.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń, dnia 27 sierpnia 2026 r.



**Dkfm. Dr.
Franz Jurkowitsch**
Prezes Zarządu



**Mag. Dr.
Daniel Folian**
Zastępca Prezesa Zarządu



**Mag. Dr.
Alexander Jurkowitsch**
Członek Zarządu



**Mag.
Florian Petrowsky**
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy oraz że sprawozdanie zarządu z działalności za I półrocze przedstawia możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy w odniesieniu do najważniejszych zdarzeń w pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz ich wpływu na skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe, jak również w odniesieniu do istotnych ryzyk i zagrożeń w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz do podlegających ujawnieniu istotnych transakcji z podmiotami i osobami powiązanymi.



Franz Jurkowitsch

Prezes zarządu

Zakres kompetencji:
strategia i
komunikacja w organizacji



Daniel Folian

Z-ca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:
finanse i rachunkowość, zarządzanie
finansami i relacje inwestorskie



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:
planowanie, kwestie budowlane,
zarządzanie informacjami i IT



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:
zarządzanie transakcjami, organizacja,
sprawy kadrowe i prawne

Ogrodowa Office
Łódź, PL

UWAGI

Sporządziliśmy niniejszy raport z zachowaniem należytej staranności i dokonaliśmy weryfikacji zawartych w nim danych.

Mimo to nie można wykluczyć wystąpienia błędów wynikających z zaokrągleń, składu lub druku.

Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot oraz w przypadku danych procentowych mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

Niniejszy raport został sporządzony w języku niemieckim, angielskim i polskim.

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

IMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien

Investor Relations: **Daniel Follan** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Anna Jaremkó, www.interpreti.pl

www.warimpex.com

warimpex