

A modern, multi-story office building with a glass and dark metal facade. The building features large windows and vertical copper-colored panels. It is situated in an urban environment with other buildings in the background and a paved area with young trees in the foreground.

warimpex

WARIMPEX
*Raport za
pierwsze półrocze
2025*

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1–6/2025	Dynamika	1–6/2024 po korekcie ¹
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.904	14 %	6.033
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.301	-23 %	2.983
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	995	-24 %	1.311
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>10.200</i>	<i>-1 %</i>	<i>10.327</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-5.534	-5 %	5.834
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>4.667</i>	<i>4 %</i>	<i>4.493</i>
EBITDA	622	46 %	422
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-641	-90 %	-6.495
EBIT	-20	–	-6.073
Wynik z działalności finansowej	-2.936	-24 %	-3.867
Wynik z działalności kontynuowanej	-2.998	-71 %	-10.293
Wynik netto okresu	-2.998	-66 %	-8.783
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1.092	-78 %	4.673
w tym działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana	–	–	4.327
w tym działalność kontynuowana	1.092	150 %	436
Suma bilansowa	231.262	-38 %	375.062
Kapitał własny	70.155	-40 %	117.744
Udział kapitału własnego	30 %	-1 pp	31 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,06	-65 %	-0,17
w tym działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana	–	–	0,03
w tym działalność kontynuowana	-0,06	-71 %	-0,20
Akcje własne w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	-4	10
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	85.000 m ²	-53.200 m ²	138.200 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	80.000 m ²	-38.700 m ²	118.700 m ²
w % całkowitej powierzchni	94 %	8 pp	86 %
Liczba hoteli	2	-1	3
Liczba pokoi	537	-294	831

	30.06.2025	Dynamika	31.12.2024
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	231,2	1 %	229,7
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,63	-3 %	1,68
EPRA NTA na jedną akcję w EUR	1,57	-3 %	1,62
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,566	-1 %	0,572

¹ Korekta dokonana w rachunku zysków i strat zgodnie z MSSF 5 (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana).

Spis treści

02 Wskaźniki

04 Słowo wstępne

06 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

06 Otoczenie gospodarcze

06 Rynki

09 Sytuacja majątkowa, finansowa i ryzyko z działalności

11 Wskaźniki majątku nieruchomościowego

14 Istotne ryzyka i zagrożenia oraz pozostałe informacje

18 Zdarzenia po dniu bilansowym

19 Perspektywy

20 Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2025

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 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

28 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

39 Oświadczenie Zarządu

40 Kalendarium

40 Impressum

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Sytuację gospodarczą nadal charakteryzuje stagnacja koniunktury w UE i niepewność geopolityczna. Wzrost gospodarczy w Polsce notuje wartości nieco powyżej średniej unijnej, a nasze projekty i nowe transakcje wynajmu naszych obiektów biurowych realizowane są tam zgodnie z planem. W pierwszym półroczu 2025 r. Warimpex znacząco poprawił wynik finansowy netto za ten okres.

Sprzedaż naszych rosyjskich spółek zależnych na początku czwartego kwartału 2024 r. pozwoliła nam na spłacenie zobowiązań finansowych w Grupie i ostateczne pozbycie się ryzyka związanego z prowadzeniem działalności w Rosji. Prezentowane w dalszej części raportu dane porównawcze za ubiegły rok odnoszą się już do działalności kontynuowanej, tzn. nie uwzględniają Rosji.

Wzrost przychodów z nieruchomości biurowych o 14 %

Przychody z wynajmu powierzchni biurowych wzrosły o 14 % dzięki pozyskaniu nowych najemców, natomiast przychody hotelu w Darmstadt spadły. Łączne przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2025 r. utrzymały się na zbliżonym poziomie 10,2 mln EUR (w poprzednim roku: 10,3 mln EUR), a koszty bezpośrednio związane z przychodami ze sprzedaży zmniejszyły się o 5 %. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 4 % i wynosi 4,7 mln EUR (w roku ubiegłym: 4,5 mln EUR).

Wartość wskaźnika EBITDA wzrosła z 0,4 mln EUR do 0,6 mln EUR, głównie dzięki wzrostowi przychodów ze sprzedaży generowanych przez nieruchomości biurowe. EBIT w okresie sprawozdawczym był zrównoważony, natomiast w tym samym okresie poprzedniego roku straty z wyceny nieruchomości spowodowały jego wartość ujemną w wys. -6,1 mln EUR. Wynik z działalności finansowej uległ zmianie wskutek niższej średniej wartości zadłużenia i niższych odsetek i wzrósł z -3,9 mln EUR do -2,9 mln EUR.

W ostatecznym rozrachunku wynik z działalności kontynuowanej za pierwsze półrocze wyniósł -3,0 mln EUR i uległ znaczącej poprawie w porównaniu z tym samym okresem poprzedniego roku, w którym wynosił -10,3 mln EUR, natomiast wynik finansowy netto okresu wzrósł zauważalnie z -8,8 mln EUR do -3,0 mln EUR.

Innowacyjne koncepcje powierzchni biurowych z naciskiem na aspekty środowiskowe

Dzięki precyzyjnie planowanym i realizowanym działaniom nasze biurowce stale się zmieniają, a celem tych zmian jest zawsze połączenie zrównoważonego rozwoju z innowacyjnością. Obiekt Red Tower w Łodzi na bieżąco poddawany jest rewitalizacji. Rozszerzając naszą ofertę powierzchni coworkingowych Memos w Łodzi i Krakowie o kolejne 1 500 m² do końca tego roku, odpowiadamy na rosnące zapotrzebowanie na elastyczną przestrzeń biurową. W porównaniu z pierwszym półroczem ubiegłego roku udało nam się zwiększyć sprzedaż w segmencie coworkingu o ok. 70 %. Również w tym obszarze kwestię centralną stanowi zrównoważony rozwój. Wszystkie powierzchnie Cowork by Memos znajdują się w obiektach posiadających certyfikat BREEAM i spełniają najwyższe standardy środowiskowe.

Perspektywy

Na naszym głównym rynku, jakim jest rynek w Polsce, koncentrujemy się na realizacji nowych projektów mieszkaniowych i biurowych w Krakowie. Jesienią 2025 roku spodziewamy się wydania pozwolenia na budowę dla projektu Mogilska 31, obejmującego 146 lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią handlowo-usługową i miejscami parkingowymi.

Nasz najnowszy biurowiec – Mogilska 35 Office w Krakowie – jest już w całości wynajęty. Po ukończeniu zamówionych przez najemców prac wykończeniowych i wprowadzeniu się wszystkich najemców, zwiększy się odpowiednio udział tego obiektu w przychodach ze sprzedaży. W pozostałym okresie bieżącego roku oczekujemy kontynuacji pozytywnego trendu rozwojowego naszej działalności operacyjnej.

Wiedeń, sierpień 2025 r.

Franz Jurkowsch



*Franz
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2025

Otoczenie gospodarcze

W dniu 31 października 2024 r. Warimpex sprzedał wszystkie swoje udziały i pożyczki od udziałowców w Rosji. Działalność rosyjskich spółek zależnych stanowiła do momentu sprzedaży łącznie działalność w określonym obszarze geograficznym, którą należy wykazać jako działalność przewidzianą do zaniechania lub zaniechaną. W związku z tym wynik z działalności kontynuowanej jest prezentowany w rachunku zysków i strat i w rachunku wyniku całościowego za pierwsze półrocze 2024 roku odrębnie od wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. Kwoty za pierwsze półrocze 2024 r. zostały odpowiednio skorygowane. O ile nie zaznaczono inaczej, noty do wyników z działalności odnoszą się do działalności kontynuowanej.

Ramowe warunki ekonomiczne

Również w pierwszym półroczu 2025 roku w centrum uwagi w dalszym ciągu znajdowały się wydarzenia geopolityczne. W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Informacje na temat wpływu konfliktu w Ukrainie na Grupę znajdują się w komentarzach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2024 roku w notach w pkt. 3.4.1 i 5.1. (Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim) oraz w notach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego na dzień 30.06.2025 r. w pkt. 2.2.

Ponadto od 2022 r. postępował znaczny wzrost inflacji w strefie euro, częściowo z powodu wzrostu cen i niedoboru energii w wyniku konfliktu w Ukrainie. EBC zareagował podniesieniem głównej stopy procentowej w kilku etapach do wysokości 4,5 %. W efekcie tego inflacja w strefie euro ponownie spadła w ciągu roku, a główna stopa procentowa została w trakcie roku 2024 obniżona z 4,5 % do 3,15 %, a ostatnio w czerwcu 2025 r. do 2,0 %. Niepewność w obszarze gospodarczo-politycznym generuje również aktualna polityka celna Stanów Zjednoczonych.

Wzrost gospodarczy w UE spowolnił; 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

Portfolio: 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. 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 biurowiec był wynajęty w ok. 81 %.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było 100 % powierzchni biurowych. 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, przebiegające 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 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 już 100 % powierzchni biurowej.

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 wyraźnie w porównaniu z rokiem poprzednim z 72 % do 84 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 1 %.

Projekty deweloperskie: 3 budynki, działki rezerwowe

W sąsiedztwie trzech już istniejących biurowców Mogilska Warimpex zakupił w ostatnich latach kolejne mniejsze, częściowo zabudowane nieruchomości gruntowe. Mają na nich powstać kolejno projekty Mogilska 31 Living i Mogilska 39. W ramach projektu Mogilska 31 planowana jest budowa 146 lokali mieszkalnych wraz z powierzchnią handlowo-usługową i miejscami parkingowymi. Wniosek o pozwolenie na budowę został już złożony.

W Krakowie Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma powstać obiekt biurowo-mieszkalny o powierzchni ok. 21 200 m². Pozwolenie na jego budowę zostało wydane.

W roku 2024 Warimpex dokonał sprzedaży działki w Białymstoku.

WĘGRY

Portfolio: 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 tym 12 700 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

NIEMCY

Portfolio: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił hotel w Darmstadt i otworzył go później ponownie jako 3-gwiazdkowy hotel konferencyjny superior pod nazwą „greet hotel“. 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 konferencyjnej, eventowej i wystawowej 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 46 % (1-6 2024: 58 %). Średnia cena pokoju spadła w porównaniu z rokiem poprzednim o 10 %.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, zapewnia dodatkowo teren rezerwowy pod kolejne realizacje wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez miasto Darmstadt we wrześniu 2023 roku.

ROSJA

Z końcem października 2024 r. Warimpex sprzedał swój ostatni projekt w Rosji, AIRPORTCITY St. Petersburg, wycofując się tym samym z rynku rosyjskiego. Wcześniej za pośrednictwem różnych rosyjskich spółek Warimpex posiadał 100 % udziałów w AIRPORTCITY St. Petersburg, obejmującym trzy biurowce, budynek wielofunkcyjny, hotel i działki rezerwowe.

Decyzja ta stanowi również koniec historii Warimpexu w Rosji, obfitującej w sukcesy do czasu inwazji wojsk rosyjskich na Ukrainę w lutym 2022 roku. Spółka weszła na rynek rosyjski w latach 90-tych, nabywając pierwszy hotel w Jekaterynburgu. W roku 2009 swoje podwoje otworzył angelo Congress i Airporthotel – pierwszy projekt zrealizowany przez Warimpex w Rosji. Oba hotele zostały z sukcesem sprzedane w 2015 roku. W połowie pierwszej dekady lat 2000 firma skupiła się na lokalizacji w St. Petersburgu i AIRPORTCITY, przy czym Airportcity Plaza zbudowano początkowo jako hotel, a następnie powstały tam trzy biurowce oraz wielofunkcyjny budynek z parkingiem, magazynami i biurami o łącznej powierzchni ok. 53 100 m² na wynajem.

Sytuacja majątkowa, finansowa i wyniki z działalności

Wyniki z działalności

Przychody ze sprzedaży

Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) z 6,0 mln EUR do 6,9 mln EUR wynika przede wszystkim z ukończenia biurowca Mogilska 35 pod koniec 2023 roku oraz z zawarcia nowych umów najmu.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług spadły w pierwszych sześciu miesiącach 2025 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego o 23 % do 2,3 mln EUR. Spadek ten wynika głównie z niższego obłożenia w hotelu w Darmstadt.

Łączne przychody ze sprzedaży pozostały na zbliżonym poziomie 10,2 mln EUR, natomiast koszty bezpośrednio związane z przychodami ze sprzedaży spadły o 5 %. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 4 % i wynosi 4,7 mln EUR (w roku ubiegłym: 4,5 mln EUR).

EBITDA

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 0,4 mln EUR do 0,6 mln EUR, głównie na skutek wyższych przychodów ze sprzedaży w segmencie nieruchomości biurowych.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Wynik z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości w wysokości 0,6 mln EUR dotyczy głównie planowej amortyzacji (w poprzednim roku: strata w wys. 6,5 mln EUR).

EBIT

Wartość wskaźnika EBIT w okresie sprawozdawczym była zrównoważona; w tym samym okresie poprzedniego roku ze względu na wysokie korekty wartości nieruchomości EBIT miał wartość ujemną w wys. 6,1 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej uległ wyraźnej zmianie wskutek niższej średniej wartości zadłużenia i niższych odsetek i wzrósł z -3,9 mln EUR do -2,9 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu z działalności kontynuowanej Grupy Warimpex wzrósł wyraźnie w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z -10,3 mln EUR do -3,0 mln EUR.

Wynik netto okresu z uwzględnieniem działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej wzrósł z -8,8 mln EUR do -3,0 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. Poniższe objaśnienia dotyczą działalności kontynuowanej (1-6 2024).

Segment Investment Properties

w TEUR	1-6/2025	1-6/2024
Segment przychody ze sprzedaży	6.904	6.033
Segment EBITDA	3.096	1.348
Wynik z wyceny nieruchomości	441	-5.239

Wyższe przychody ze sprzedaży są efektem ukończenia obiektu Mogilska 35 Office pod koniec 2023 r. i zawarcia nowych umów najmu. W związku z tym wartość EBITDA dla segmentu znacznie wzrosła.

Segment Hotele

w TEUR	1-6/2025	1-6/2024
Segment przychody ze sprzedaży	2.301	2.983
Segment EBITDA	-60	540
Odpisy amortyzacyjne	-387	-375

Niższe przychody ze sprzedaży i ujemny EBITDA w segmencie hoteli wynikają głównie z niższych wskaźników obłożenia.

Segment Development & Services

w TEUR	1-6/2025	1-6/2024
Segment przychody ze sprzedaży	995	1.311
Segment EBITDA	-2.414	-1.466
Wynik z wyceny	-414	-600

Wynik segmentu Development & Services ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. 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.

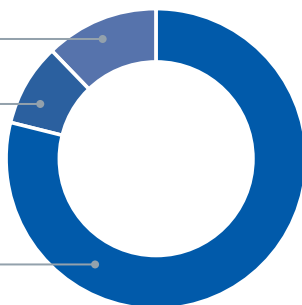
Na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało dwa hotele łącznie z liczbą 744 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 537) oraz sześć nieruchomości biurowych oferujących ok. 85 000 m² powierzchni biurowej i komercyjnej na wynajem.

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN EUR

28,1 Projekty deweloperskie

21,3 Istniejące Hotel-Assets

181,9 Istniejące Office-Assets

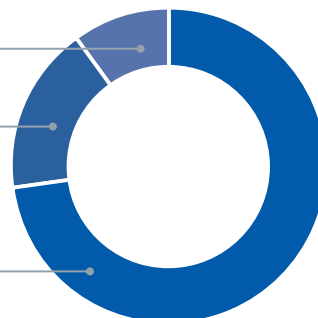


GAV WG KRAJÓW W %

10 % Węgry

17 % Niemcy

73 % Polska



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.

Ostatnia zewnętrzna wycena nieruchomości Grupy została dokonana na dzień bilansowy 31.12.2024 r. Na dzień 30.06.2025 r. sporządzone zostały opinie w zakresie wyceny dla dwóch 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 31.12.2024 r.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 r. 231,2 mln EUR (na dzień 31.12.2024: 229,7 mln EUR). Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2024 z 87,7 mln EUR do 84,9 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 r.

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

w mln EUR	6/2025		12/2024	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		70,0		72,9
Rezerwa na podatek odroczony	5,8	5,8	5,8	5,8
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-11,9		-12,3	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	21,0	9,1	21,3	9,0
Triple Net Asset Value		84,9		87,7
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		1,63		1,68

	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	69.985	69.985	69.985
Zwiększenie o:			
ii.c) aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	9.145	9.145	9.145
NAV wg wartości godziwej	79.130	79.130	79.130
Zmniejszenie o:			
v) podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	5.755	2.877	
viii.b) wartości niematerialne i prawne w bilansie		-2	
Zwiększenie o:			
ix) wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			5.596
xi) dodatkowe koszty nabycia	4.117	–	
NAV	89.001	82.004	84.725
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	1,71 €	1,57 €	1,63 €

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	72.947	72.947	72.947
Zwiększenie o:			
ii.c) aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.798	8.798	8.798
NAV wg wartości godziwej	81.745	81.745	81.745
Zmniejszenie o:			
v) podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	5.763	2.881	
viii.b) wartości niematerialne i prawne w bilansie		-4	
Zwiększenie o:			
ix) wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			6.025
xi) dodatkowe koszty nabycia	5.029	–	
NAV	92.536	84.622	87.770
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	1,78 €	1,62 €	1,68 €

Zmiany w NNNAV na jedną akcję i NAV na jedną akcję (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV) wynikają głównie z wyniku finansowego netto okresu.

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) Ryzyka ogólne

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, 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.

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. Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim dokonana w roku poprzednim spowodowała znaczne zmniejszenie ryzyka (geo)politycznego, na jakie narażona jest Grupa.

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. Mimo to istnieją zagrożenia związane z klimatem. Budowanie i eksploatacja biurowców 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 uzależniony 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 31.12.2024 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 podmiotu 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 jedynie ok. 25 % 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). Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim dokonana w roku obrotowym wyeliminowała ryzyko walutowe związane ze zmianami kursu rubla.

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.

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 31.12.2024 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 31.12.2024.

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 kwartalnych 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 kwartalne są sporządzane w oparciu 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

Obecnie trwają przygotowania do realizacji następujących projektów deweloperskich:

- Mogilska 31 Living, obejmujący ok. 146 lokali mieszkalnych, Kraków (w fazie planowania, złożono wniosek o pozwolenie na budowę)
- Mogilska 39, Kraków
- budynek biurowo-mieszkalny Chopin o powierzchni ok. 20 600 m², Kraków (w fazie planowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 12 500 m² (w fazie planowania, zatwierdzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego)

Działalność operacyjna koncentruje się w dalszym ciągu na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę, aby w odpowiednim momencie możliwe było jej rozpoczęcie.

Mimo stabilizacji poziomu cen i stóp procentowych, powściągliwość w udzielaniu kredytów i wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który już spowodował spadek ich wartości, pozostają ważnymi tematami w sektorze nieruchomości.

W oparciu o dane budżetowe Grupa oczekuje pozytywnego wyniku z bieżącej działalności operacyjnej w 2025 roku. Ze względu na panującą niepewność spowodowaną sytuacją geopolityczną oraz na umiarkowane prognozy wzrostu gospodarczego należy także w bieżącym roku liczyć się z wymagającą sytuacją rynkową, na którą Warimpex jest dobrze przygotowany dzięki swojemu doświadczonemu i sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi. Wycofanie się z rynku rosyjskiego w minionym roku pozwoliło wyeliminować znaczące ryzyko dla rozwoju działalności.

Ponadto koncentrujemy się również 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 28 sierpnia 2025 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

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025

- 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 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
- 28 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego
sprawozdania finansowego

Red Tower
Łódź, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2025 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01–06/2025	04–06/2025	01–06/2024 po korekcie	04–06/2024 po korekcie
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		6.904	3.445	6.033	3.079
Przychody ze sprzedaży – Hotele		2.301	1.132	2.983	1.518
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		995	252	1.311	809
Przychody ze sprzedaży	6.1.	10.200	4.830	10.327	5.405
Koszty działalności – Investment Properties		(2.546)	(1.276)	(2.277)	(1.059)
Koszty działalności – Hotele		(2.330)	(1.204)	(2.403)	(1.140)
Koszty – Development & Services		(658)	(206)	(1.154)	(803)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		(5.534)	(2.686)	(5.834)	(3.002)
Wynik brutto ze sprzedaży		4.667	2.144	4.493	2.403
Pozostałe przychody operacyjne		38	28	60	26
Koszty zarządu	6.2.	(3.678)	(1.944)	(3.736)	(2.011)
Inne koszty	6.3.	(405)	(37)	(394)	(197)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		622	192	422	222
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(481)	(245)	(488)	(254)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(188)	(90)	(168)	(139)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		28	64	(5.840)	(5.878)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.4.	(641)	(271)	(6.495)	(6.271)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		(20)	(80)	(6.073)	(6.049)
Przychody z tytułu odsetek		39	14	83	41
Koszty działalności finansowej	6.5.	(2.975)	(1.454)	(3.963)	(2.081)
Wynik z joint ventures (at equity) netto		–	–	14	7
Wynik z działalności finansowej		(2.936)	(1.440)	(3.867)	(2.032)
Wynik brutto		(2.962)	(1.527)	(9.940)	(8.082)
Podatek dochodowy bieżący		(17)	(20)	(125)	(66)
Podatek dochodowy odroczoney		(26)	(233)	(229)	408
Podatki		(43)	(254)	(353)	342
Wynik z działalności kontynuowanej		(2.998)	(1.774)	(10.293)	(7.740)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:					
Wynik netto z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	2.2.	–	–	1.510	(249)
Wynik netto okresu		(2.998)	(1.774)	(8.783)	(7.988)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		34	(5)	5	(13)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(3.032)	(1.769)	(8.788)	(7.975)
Wynik na jedną akcję:					
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		-0,06	-0,03	-0,17	-0,15
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		-0,06	-0,03	-0,17	-0,15

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2025 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01–06/2025	04–06/2025	01–06/2024	04–06/2024
Wynik netto okresu		(2.998)	(1.774)	(8.783)	(7.988)
Działalność kontynuowana:					
Różnice kursowe		77	(163)	110	(37)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	(5)	8	(5)	2
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		72	(155)	106	(35)
Pozostałe przychody i koszty działalności kontynuowanej		72	(155)	106	(35)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:					
Pozostałe przychody i koszty działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej		–	–	4.385	4.624
Pozostałe przychody i koszty		72	(155)	4.491	4.589
Całościowy wynik netto okresu		(2.926)	(1.929)	(4.292)	(3.399)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		35	(9)	7	(14)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(2.962)	(1.920)	(4.300)	(3.386)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
AKTYWA				
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	211.517	209.107	321.546
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	14.643	15.095	34.165
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		2	4	9
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)		–	–	448
Inne aktywa		764	882	1.225
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		–	–	1.099
Aktywa trwałe		226.926	225.088	358.493
Zapasy		17	17	157
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.3.	2.736	2.605	7.131
Środki pieniężne		1.584	1.479	5.335
Aktywa trwałe, przeznaczone do sprzedaży	5.1.	–	–	3.946
Aktywa obrotowe		4.336	4.101	16.570
SUMA AKTYWÓW		231.262	229.189	375.062
PASYWA				
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.5.	17.078	20.110	96.126
Akcje własne		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe		1.899	1.828	(29.530)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		69.985	72.947	117.604
Udziały nieuprawnijające do kontroli		169	134	140
Kapitał własny		70.155	73.081	117.744
Obligacje	7.4.	5.748	–	9.285
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.4.	121.739	117.257	176.844
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.4.	1.029	1.175	1.473
Pozostałe zobowiązania		5.440	5.358	7.929
Rezerwy		2.145	2.092	2.368
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		5.816	5.784	10.798
Bierne rozliczenia międzyokresowe		–	–	6
Zobowiązania długoterminowe		141.918	131.666	208.703
Obligacje	7.4.	1.768	9.461	1.923
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.4.	11.230	9.551	35.110
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.4.	511	471	630
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	7.5.	5.627	4.848	10.780
Rezerwy		14	89	–
Podatek dochodowy		34	4	102
Bierne rozliczenia międzyokresowe		6	17	23
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	5.1.	–	–	46
Zobowiązania krótkoterminowe		19.189	24.441	48.616
Zobowiązania		161.108	156.108	257.318
SUMA PASYWÓW		231.262	229.189	375.062

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2025 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01–06/2025	04–06/2025	01–06/2024	04–06/2024
Wpływy					
z wynajmu i działalności hoteli		11.124	5.148	21.332	11.632
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		144	114	34	–
z odsetek		4	–	350	174
Wpływy z działalności operacyjnej		11.272	5.262	21.716	11.806
Wydatki					
projekty deweloperskie		(292)	(264)	34	42
zużycie materiałów i usług		(4.709)	(2.250)	(9.222)	(5.186)
świadczenia pracownicze		(3.376)	(1.835)	(4.592)	(2.445)
pozostałe koszty zarządu		(1.727)	(250)	(2.353)	(708)
podatek dochodowy		(75)	(46)	(911)	(412)
Wydatki na działalność operacyjną		(10.180)	(4.644)	(17.043)	(8.710)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		1.092	618	4.673	3.096
Wpływy					
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		125	–	125	–
z pozostałych aktywów finansowych		9	–	932	–
z wpływów zwrotnych z joint ventures		–	–	2	–
Wpływy z działalności inwestycyjnej		134	–	1.058	–
Wydatki na					
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(2.061)	(1.114)	(3.320)	(2.067)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(100)	(62)	(555)	(292)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej		(2.161)	(1.176)	(3.875)	(2.359)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2.027)	(1.176)	(2.817)	(2.359)
Wpływy z tytułu emisji obligacji					
		6.200	6.200	–	–
Wykup obligacji					
		(7.700)	(7.700)	–	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów					
		8.775	4.494	13.491	5.503
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów					
		(2.699)	(804)	(10.823)	(4.503)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu					
		(221)	(102)	(135)	(24)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)					
		(2.449)	(1.201)	(6.016)	(3.090)
Zapłacone odsetki (od obligacji)					
		(243)	(243)	(243)	(243)
Koszty pozyskania kredytów					
		(624)	(493)	(88)	(43)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		1.038	152	(3.815)	(2.399)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	2.2.	103	(407)	(1.959)	(1.662)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych					
		2	(10)	19	3
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych					
		(1)	(5)	418	412
Stan środków pieniężnych na początku okresu					
		1.479	2.005	6.857	6.582
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca		1.584	1.584	5.335	5.335
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:					
Środki pieniężne Grupy		1.584	1.584	5.335	5.335

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 – 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 2024	54.000	104.914	(2.991)	(34.019)	121.904	133	122.036
Całościowy wynik netto okresu	—	(8.788)	—	4.489	(4.300)	7	(4.292)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	—	(8.788)	—	—	(8.788)	5	(8.783)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	—	—	—	4.489	4.489	2	4.491
Stan na dzień 30 czerwca 2024	54.000	96.126	(2.991)	(29.530)	117.604	140	117.744
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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w TEUR)

SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Segment razem	
	01-06/2025	01-06/2024	01-06/2025	01-06/2024	01-06/2025	01-06/2024	01-06/2025	01-06/2024
Działalność kontynuowana								
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	6.904	6.033	2.301	2.983	995	1.311	10.200	10.327
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–	724	1.855	724	1.855
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(2.546)	(2.277)	(2.330)	(2.403)	(658)	(1.154)	(5.534)	(5.834)
Wynik brutto ze sprzedaży	4.358	3.757	(29)	580	1.061	2.012	5.390	6.348
Pozostałe przychody operacyjne	29	53	7	7	2	–	38	60
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–	(99)	(74)	(99)	(74)
Koszty świadczeń pracowniczych	(169)	(14)	–	–	(2.475)	(2.644)	(2.644)	(2.658)
Pozostałe / inne koszty	(399)	(593)	(38)	(47)	(903)	(759)	(1.340)	(1.399)
Usługi w ramach Grupy	(724)	(1.855)	–	–	–	–	(724)	(1.855)
Segment EBITDA	3.096	1.348	(60)	540	(2.414)	(1.466)	622	422
Amortyzacja planowa rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(49)	(65)	(384)	(375)	(49)	(49)	(481)	(488)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(39)	(21)	(4)	–	(145)	(146)	(188)	(168)
Zysk z wyceny	444	4	–	–	–	795	444	799
Strata z wyceny	(3)	(5.243)	–	–	(414)	(1.395)	(417)	(6.638)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	354	(5.325)	(387)	(375)	(608)	(795)	(641)	(6.495)
Segment EBIT	3.450	(3.977)	(447)	165	(3.022)	(2.261)	(20)	(6.073)
Przychody z działalności finansowej	4	–	–	–	36	83	39	83
Koszty działalności finansowej	(2.215)	(2.517)	(180)	(247)	(580)	(1.199)	(2.975)	(3.963)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–	–	14	–	14
Wynik z działalności finansowej	(2.211)	(2.517)	(180)	(247)	(544)	(1.102)	(2.936)	(3.867)
Podatek dochodowy bieżący	(12)	(50)	–	–	(5)	(75)	(17)	(125)
Podatek dochodowy odroczony	(51)	(204)	–	–	24	(24)	(26)	(229)
Podatek dochodowy	(63)	(254)	–	–	20	(99)	(43)	(353)
Wynik z działalności kontynuowanej	1.176	(6.749)	(628)	(82)	(3.546)	(3.462)	(2.998)	(10.293)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:								
Wynik z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	–	2.520	–	308	–	(1.318)	–	1.510
Segment wynik netto okresu	1.176	(4.228)	(628)	226	(3.546)	(4.780)	(2.998)	(8.783)

Mogilska 43 Office
Kraków, PL

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2025 – 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 2025 r. zostało w dniu 28 sierpnia 2025 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 2025 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 2024 r. Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2025 r. nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2025 r. nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2024 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.

2.2. Skutki konfliktu w Ukrainie i wyjście z rynku rosyjskiego w 2024 r.

W 2022 roku rozpoczął się konflikt zbrojny wywołany inwazją wojsk rosyjskich na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze. Początkowo Grupa była w stanie kontynuować działalność operacyjną (wynajem i działalność hotelową) w Rosji bez większych przeszkód za pośrednictwem samodzielnych spółek zależnych; z czasem stanowiło to jednak coraz większe wyzwanie. Pomimo trudnych warunków towarzyszących transakcji sprzedaży wszystkich rosyjskich spółek zależnych udało się ją ostatecznie sfinalizować w czwartym kwartale 2024 roku. Wycofanie się z rynku rosyjskiego pozwala Grupie na wyeliminowanie znaczących ryzyk geopolitycznych.

Działalność prowadzona w Rosji stanowiła geograficzny obszar działalności, w przypadku którego zgodnie z MSSF 5 przypisane do niego przychody i koszty są ujmowane oddzielnie jako przychody i koszty z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. W związku z tym dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy ujęte w rachunku zysków i strat oraz w rachunku wyniku całkowitego zostały odpowiednio skorygowane.

Wynik i przepływy pieniężne z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej przedstawiają się następująco:

	1–6/2024
<i>Rachunek zysków i strat (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)</i>	
Przychody ze sprzedaży	15.650
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(3.680)
Wynik brutto ze sprzedaży	11.971
Pozostałe przychody operacyjne	96
Koszty zarządu	(1.339)
Inne koszty	(2.568)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	8.159
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(4.224)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	3.934
Wynik z działalności finansowej	(2.742)
Wynik brutto	1.192
Podatki	318
Wynik netto okresu z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	1.510
wynik podstawowy = wynik rozwodniony (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	0,03

	1–6/2024
<i>Rachunek wyniku całkowitego (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)</i>	
Przychody i koszty działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	1.510
Różnice kursowe	4.700
Podatki	(314)
Pozostałe przychody i koszty z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	4.385
Całościowy wynik netto okresu z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	5.895

Wynik netto okresu oraz pozostałe przychody i koszty z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej należy w całości przypisać akcjonariuszom Grupy.

	1–6/2024
<i>Rachunek przepływów pieniężnych (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)</i>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.237
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	622
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4.381)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	477

[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 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 2025 r. wzgl. na dzień 30 czerwca 2025 r.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (MSSF 5)

Na dzień 30.06.2025 r. nie wystąpiły żadne aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Na dzień 30.06.2024 r. położona w Białymstoku nieruchomość wraz z prawami do użytkowania z tytułu leasingu została zgodnie z MSSF 5 sklasyfikowana jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży. W związku z tym związane z nią zobowiązania z tytułu leasingu zostały również wykazane zgodnie z MSSF 5 jako krótkoterminowe. Transakcja sprzedaży została sfinalizowana po dniu bilansowym w trzecim kwartale 2024 roku.

5.2. Zmiany konsolidacyjne

W pierwszym półroczu 2025 r. dokonano zakupu dwóch spółek w Polsce, które w momencie nabycia nie prowadziły działalności operacyjnej, natomiast w tym samym okresie poprzedniego roku nie nastąpiły żadne zmiany konsolidacyjne.

[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 2024			Razem
	Investment Properties	Hotele	Development & Services	

Zestawienie geograficzne:

Polska	879	–	1.256	2.135
Niemcy	–	2.467	–	2.467
Węgry	145	–	31	175
Austria	–	–	24	24
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	1.023	2.467	1.311	4.801
Polska	4.060	–	–	4.060
Niemcy	–	516	–	516
Węgry	950	–	–	950
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	5.010	516	–	5.526
Suma przychodów ze sprzedaży	6.033	2.983	1.311	10.327

	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

6.2. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.644)	(2.658)
Pozostałe koszty zarządu	(1.034)	(1.079)
	(3.678)	(3.736)

6.3. Inne koszty

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Pozycje:		
Property Costs	(746)	(678)
Marketing	(230)	(151)
Pozostałe koszty deweloperskie	(99)	(74)
Pozostałe inne koszty	(68)	(164)
	(1.144)	(1.066)
pomniejszone o inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	739	672
	(405)	(394)

Pozostałe inne koszty obejmują koszty leasingu z tytułu umów krótkoterminowych w wys. 9 TEUR oraz z tytułu leasingu aktywów niskiej wartości w wys. 21 TEUR.

6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Pozycje:		
Planowa amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(481)	(488)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(188)	(168)
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	444	799
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(417)	(6.638)
	(641)	(6.495)

Zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą 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.

W pierwszym półroczu ubiegłego roku zyski z wyceny dotyczyły nieruchomości w Białymstoku sprzedanej w trzecim kwartale 2024 r. (por. punkt 5.1) w segmencie Development & Services. Straty z wyceny w pierwszej połowie 2024 r. dotyczyły głównie polskich nieruchomości i wynikały z wyższych kosztów inwestycji.

6.5. Koszty działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów projektowych i innych kredytów	(2.526)	(3.354)
Odsetki od obligacji	(154)	(293)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(32)	(46)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(262)	(270)
	(2.975)	(3.963)

6.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	(5)	(5)

[07] Noty do bilansu

7.1. Nieruchomości inwestycyjne

	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Dynamika 2024:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	286.536	12.946	23.753	323.235
Zwiększenia / inwestycje	4.173	81	61	4.315
Zmniejszenia	(208)	–	–	(208)
Przeniesienie pozycji wg MSSF 5 (przeznaczone do sprzedaży)	–	(3.946)	–	(3.946)
Wynik z wyceny netto	(9.117)	445	(1.122)	(9.793)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	7.389	63	491	7.944
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	288.774	9.590	23.182	321.546
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

Zwiększenia dotyczą przede wszystkim wykończenia pomieszczeń pod najemców w Krakowie i Łodzi oraz zakupu nieruchomości w Krakowie. Zwiększenia w pierwszym półroczu ubiegłego roku wynikały głównie z wykończenia pomieszczeń pod najemców w otwartym w 2023 r. biurowcu Mogilska 35 Office w Krakowie oraz w mniejszym stopniu w biurowcach w Łodzi. Przeniesienie zgodnie z MSSF 5 dotyczyło działki w Białymstoku sprzedanej w III kwartale 2024 r. (por. pkt. 5.1.).

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2024:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.033	834	2.239	33.106
Zwiększenia	356	141	204	700
Zmniejszenia	(1)	–	–	(1)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(748)	(167)	(114)	(1.029)
Koszty związane z utratą wartości	(59)	–	–	(59)
Zwiększenia wartości	166	–	–	166
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.265	2	15	1.282
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	31.012	810	2.344	34.165
Pozycje na dzień 30.06.2024				
Koszt nabycia lub wytworzenia	51.902	1.193	3.910	57.005
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(20.891)	(383)	(1.566)	(22.840)
	31.012	810	2.344	34.165
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
Pozycje 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

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Pozycje:		
Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów	125	125
Należności z tytułu dostaw i usług	339	689
Należności wobec joint ventures	6	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	76	61
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	546	882
Należności wobec organów skarbowych	744	547
Pozostałe należności krótkoterminowe	88	189
Zapłacone zaliczki	–	29
Należności z tytułu umów najmu	405	428
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa (rozliczenie ostateczne)	13	100
Rozliczenia międzyokresowe	938	430
	2.736	2.605

7.4. 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).

Zmiany i skład pozycji przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Suma
Dynamika 2024:						
Stan na dzień 1 stycznia	188.089	9.420	11.049	6.494	2.134	217.185
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	–	6.021	–	7.470	–	13.491
Splata (cashflow)	(5.030)	(2.486)	–	(3.308)	(135)	(10.959)
Zmiana skumulowane odsetki	400	75	159	33	17	684
Zmiany kursowe	4.408	–	–	370	8	4.785
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	79	79
Stan na dzień 30 czerwca	187.867	13.030	11.208	11.059	2.102	225.265
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	11.225	13.030	1.923	10.856	630	37.663
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	176.642	–	9.285	203	1.473	187.602
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
Splata (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

W okresie objętym sprawozdaniem i 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. Odsetki są naliczane co pół roku. Pozostałe pożyczki zaciągnięte w okresie sprawozdawczym wyniosły 8 102 TEUR. W analogicznym okresie poprzedniego roku zaciągnięte kredyty i spłacone pozostałe pożyczki dotyczyły prefinansowania należności z tytułu czynszu oraz pożyczki udzielonej przez pana Georga Folia (por. pkt. 9.1.2).

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

	30.06.2025	31.12.2024
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.449	2.443
Pozostałe zobowiązania	1.317	1.518
Zobowiązania wobec osób / jednostek powiązanych	76	81
Otrzymane kaucje	638	597
Otrzymane zaliczki	147	209
	5.627	4.848

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 30.06.2025	Wartość godziwa 30.06.2025	Wartość bilansowa 31.12.2024	Wartość godziwa 31.12.2024
--------------------------------------	----------------------	------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	----------------------------------

Aktywa – klasy

FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		764	764	881	881
	Pozostałe aktywa trwałe		226.162		224.207	
	Aktywa trwałe razem		226.926		225.088	
FAAC	Należności		1.040	1.040	1.499	1.499
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1.584	1.584	1.479	1.479
	Pozostałe aktywa obrotowe		1.713		1.123	
	Suma aktywów obrotowych		4.336		4.101	
	Suma aktywów		231.262		229.189	

Pasywa – klasy

FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	5.748	5.748	—	—
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	94.993	89.464	89.684	83.727
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	26.747	23.918	27.573	24.845
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.029	n/a	1.175	n/a
FLAC	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3	5.440	5.440	5.358	5.358
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		7.961		7.876	
	Zobowiązania długoterminowe razem		141.918		131.666	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	1.768	1.745	9.461	9.545
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	3.998	3.931	3.123	3.055
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	7.232	7.315	6.428	6.348
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		511	n/a	471	n/a
FLAC	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3	4.820	4.820	3.706	3.706
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		861		1.253	
	Suma zobowiązań krótkoterminowych		19.189		24.441	
	Zobowiązania razem		161.107		156.108	

					30.06.2025	31.12.2024
--	--	--	--	--	------------	------------

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)		3.387	3.859
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)		152.285	146.978

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2024 r.

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

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Przychody z tytułu Performance Management	12	11
	30.06.25	31.12.24
Należności wobec Ambo GmbH	73	58

9.1.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Koszt honorarium na rzecz pana Folia	(1)	(3)
Przychody z tyt. prac biurowych na rzecz pana Folia	9	9
	8	6
	30.06.25	31.12.24
Należności wobec pana Folia	3	3

9.1.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	(693)	(682)
Przychody z tyt. honorariów na rzecz dr Franza Jurkowitscha	–	17
	(693)	(666)
	30.06.25	31.12.24
Zobowiązania wobec Członków Zarządu	1	1

9.1.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Koszty tantiem Rady Nadzorczej	(90)	(122)
	30.06.25	31.12.24
Zobowiązania wobec Członków RN	75	80

9.1.5. Transakcje z joint ventures

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2025	2024
Przychody z tyt. transakcji	38	93
	30.06.25	31.12.24
Należności wobec joint ventures	6	6
Zobowiązania wobec joint ventures	3.503	3.531

9.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń, dnia 28 sierpnia 2025 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 wyników z działalności Grupy oraz że sprawozdanie zarządu z działalności za I półrocze przedstawia możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i wyników z działalności 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 Investor Relations



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

Kalendarium

2025

28 listopada 2025 r.

*Publikacja
I-III kwartał 2025*

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