

warimpex

WARIMPEX
Raport finansowy
2025

GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	2025	Dynamika	2024
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	14.279	8 %	13.172
Przychody ze sprzedaży – Hotele	4.475	-26 %	6.061
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.675	-26 %	2.275
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>20.429</i>	<i>-5 %</i>	<i>21.508</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-10.938	-11 %	-12.239
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>9.491</i>	<i>2 %</i>	<i>9.270</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	-90
EBITDA	1.804	61 %	1.118
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	2.786	–	-9.662
EBIT	4.590	–	-8.544
Wynik z działalności finansowej	-6.473	-15 %	-7.660
Wynik z działalności kontynuowanej	-2.403	-85 %	-16.485
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	-2.403	-97 %	-84.807
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (rok poprzedni z uwzględnieniem Rosji)	2.384	-85 %	15.865
Suma bilansowa na dzień 31.12.	240.392	5 %	229.189
Kapitał własny na dzień 31.12.	71.052	-3 %	73.081
Udział kapitału własnego	30 %	-2 pp	32 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,05	–	-1,63
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	–	6
Powierzchnia 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 hotelowych (skorygowana o udziały częściowe)	537	–	537
	31.12.2025	Dynamika	31.12.2024
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	241,2	5 %	229,7
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,69	1 %	1,68
EPRA NTA na jedną akcję w EUR	1,63	1 %	1,62
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,452	-21 %	0,572

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2025

Spis treści

02	Wskaźniki Grupy Warimpex
06	Warimpex w skrócie
07	Najważniejsze projekty 2025
08	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
11	Investor Relations
13	Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego wraz z polityką różnorodności
16	Organy Spółki
23	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
23	Ramowe warunki ekonomiczne
24	Rynki
28	Rozwój działalności: sytuacja majątkowa, finansowa i wyniki z działalności
33	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
36	Pozostałe niefinansowe wskaźniki efektywności, w tym zagadnienia pracownicze i środowiskowe
43	Istotne ryzyka i zagrożenia
48	Dane zgodnie z § 243a UGB
49	Perspektywy
50	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
51	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
52	Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
53	Skonsolidowany bilans
54	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
55	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
56	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
118	Opinia biegłego rewidenta
124	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
126	Oświadczenie Zarządu
127	Kalendarium
127	Impressum

MOG31
Kraków, PL



Ogrodowa Office
Łódź, PL

Warimpex jest „hybrydową” spółką nieruchomościową, która jako Asset Manager i właściciel nieruchomości prowadzi projekty do momentu, w którym sprzedaż umożliwia uzyskanie najwyższej wartości dodanej, a jako deweloper rozwija projekty koncentrujące się na Europie Środkowej i Wschodniej.

W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga bieżące przepływy pieniężne z wynajmu nieruchomości biurowych wzgl. z prowadzenia hoteli, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

Zrównoważony rozwój jest dla Warimpexu kluczowym czynnikiem sukcesu.

Megatrendy ekologiczne i społeczne określają nowe wymagania wobec nieruchomości, a ich dynamika będzie w najbliższych latach szybko rosła. Dbając o innowacyjne budynki dla przyszłości wolnej od dwutlenku węgla, ochronę zasobów, bliskość natury oraz zdrowie i dobre samopoczucie, już teraz przygotowujemy się do tego, aby nasze nieruchomości nie traciły na atrakcyjności i zachowały swoją wartość w dłuższej perspektywie.

W ten sposób przyczyniamy się również do transformacji w kierunku zrównoważonej gospodarki i społeczeństwa.

Hybrydowy model działalności pozwala Warimpexowi na szczególnie efektywną integrację walorów ekologicznych i społecznych w projektowaniu i realizacji budynków.

W związku z tym, że Warimpex nie tylko rozwija nieruchomości w krótkim okresie, ale później utrzymuje je w swoich zasobach także przez czas nieokreślony i sam zajmuje się ich prowadzeniem, w interesie spółki leży utrzymanie ich wartości w dłuższej perspektywie oraz niskie koszty eksploatacji.

WARIMPEX

Warimpex w skrócie

Rozwój Grupy Warimpex

Warimpex powstała w roku 1959 jako spółka zajmująca się eksportem, importem i handlem towarami tranzytowymi. Jej założycielem był dr Stefan Folian. Pod kierownictwem dyplomowanego kupca Georga Folia i dr Franza Jurkowitscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 2 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym. W ostatnich latach Warimpex koncentruje się coraz bardziej na realizacji biurów.

Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Budapeszcie, Krakowie i Łodzi. Ponadto Warimpex opiera się na długoletniej, owocnej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak InterContinental Group, Kempinski czy Accor.

Swoją działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami i ich rozwoju Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej organizacji, ale również jako trzon naszego sukcesu. Dotyczy to nowych budynków, ale także starych obiektów. Realizując projekty polegające na rozwijaniu istniejących nieruchomości i ich przemianie w hotele lub biurowce, szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas kwestią oczywistą.

Zasoby

Na koniec 2025 roku Warimpex był właścicielem sześciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 85 000 m² w Polsce i na Węgrzech oraz dwóch hoteli (w tym jednego w dzierżawie) z łączną liczbą 744 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 537) pokoi w Polsce i w Niemczech.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą miały jeszcze większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach uwzględnia także aspekty ekologiczne i społeczne. Taka postawa jest wyrazem dbałości i szacunku wobec człowieka i środowiska i wpływa zarówno na kulturę przedsiębiorstwa jak i na konkretne realizacje w ramach prowadzonej działalności.

Najważniejsze projekty

2025

Najważniejsze projekty operacyjne

06/2025

Nowy najemca obejmuje 3 000 m² w biurowcu Warimpexu Mogilska 35

06/2025

Cowork by Memos rozszerza ofertę w obiektach w Łodzi i Krakowie

09/2025

Uplasowanie w Polsce obligacji o wartości 4,9 mln euro zakończone sukcesem

10/2025

Warimpex uzyskuje pozwolenie na budowę dla pierwszego projektu mieszkaniowego w Polsce

Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 20,4 mln EUR (- 5%)
- Wynik ze sprzedaży brutto 9,5 mln EUR (+ 2%)
- EBITDA w wysokości 1,8 mln EUR (+ 61%)
- Odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości w wys. 2,8 mln EUR (rok poprzedni: -9,7 mln EUR).
- EBIT w wys. 4,6 mln EUR (rok poprzedni: -8,5 mln EUR)
- Wynik finansowy netto okresu (działalność kontynuowana) w wys. -2,4 mln EUR (rok poprzedni: -16,5 mln EUR)
- Wynik finansowy netto okresu (łącznie) w wys. -2,4 mln EUR (rok poprzedni: -84,8 mln EUR)
- Majątek nieruchomościowy (Gross Asset Value) w wys. 241,2 mln EUR (+ 5%)
- EPRA NTA na jedną akcję 1,63 EUR (rok poprzedni: 1,62 EUR)

A close-up portrait of Franz Furkowitsch, a middle-aged man with grey hair, wearing black-rimmed glasses, a dark blue blazer, and a black polo shirt. He is smiling slightly. The background is a plain, light grey.

*Franz
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rok 2025 był rokiem ostrożnego ożywienia w sektorze nieruchomości. Spadające stopy procentowe i normalizacja poziomu inflacji pozwoliły na poprawę warunków ramowych w porównaniu z tymi panującymi w poprzednich latach, choć niepewność wynikająca z sytuacji geopolitycznej stanowiła i nadal stanowi spore wyzwanie. Nasz kluczowy rynek, jakim jest Polska, wykazuje w panujących okolicznościach niesłabnącą odporność. Wzrost gospodarczy w Polsce jest wyższy od średniej unijnej, realizacja projektów deweloperskich oraz pozyskiwanie nowych najemców przebiegają zgodnie z założeniami.

W warunkach stabilizacji rynku nieruchomości biurowych i ponownego wzrostu liczby nowych transakcji najmu, dostrzegamy aktualnie zwiększony potencjał zysków w budownictwie mieszkaniowym. Dlatego nasze działania w obszarze deweloperskim po raz pierwszy koncentrują się na rynku mieszkaniowym w Polsce, gdzie popyt niezmiennie utrzymuje się na wysokim poziomie. MOG31 to nasz pierwszy projekt mieszkaniowy, który realizujemy w Krakowie i który został bardzo dobrze przyjęty na rynku.

Wskaźniki finansowe 2025: znacząca poprawa wyniku finansowego

Przychody ze sprzedaży generowane przez nieruchomości biurowe wzrosły z 13,2 mln EUR do 14,3 mln EUR dzięki pozyskaniu nowych najemców. Przychody hotelu w Darmstadt spadły w wyniku słabszej koniunktury na rynku niemieckim i strategicznej zmiany w zakresie zarządzania obiektem. W ostatecznym rozrachunku całkowite przychody ze sprzedaży spadły rok do roku z 21,5 mln EUR do 20,4 mln EUR (-5%). Z drugiej strony udało się o 11% zredukować bezpośrednio przyporządkowane koszty, w wyniku czego zysk brutto ze sprzedaży wzrósł o 2% do 9,5 mln EUR (w poprzednim roku: 9,3 mln EUR).

Wartość wskaźnika EBITDA wzrosła z 1,1 mln EUR do 1,8 mln EUR dzięki wyższym przychodom z nieruchomości biurowych. EBIT wszedł w strefę wartości dodatnich i wzrósł z -8,5 mln EUR do 4,6 mln EUR. Na korzyść wyniku z działalności finansowej wpłynęły spadki stóp procentowych i spłaty kredytów w poprzednim roku, dzięki czemu wzrósł on z -7,7 mln EUR do -6,5 mln EUR.

Wynik finansowy netto okresu uległ w rezultacie znaczącej poprawie z -16,5 mln EUR do -2,4 mln EUR w obszarze działalności kontynuowanej. Po uwzględnieniu działalności zaniechanej (sprzedaż nieruchomości rosyjskich w 2024 r.) poprawa wyniku jest jeszcze wyraźniejsza – wzrost z -84,8 mln EUR do -2,4 mln EUR.

Pierwszy projekt mieszkaniowy na kluczowym rynku polskim

MOG31 to nasz pierwszy wielofunkcyjny projekt mieszkaniowy w Polsce, który realizujemy w Krakowie. Pozwolenie na budowę zostało wydane w październiku 2025 r., a w marcu 2026 r. udało nam się rozpocząć budowę. Projekt obejmuje łącznie ok. 8 000 m² powierzchni i 145 własnościowych lokali mieszkalnych oraz powierzchnie handlowo-usługowe na parterze, oferując różne metraże mieszkań oraz wysoką jakość inwestycji, co czyni go atrakcyjną propozycją zarówno dla nabywców prywatnych, jak i inwestorów. Sprzedaż rozpoczęła się w grudniu 2025 r., a oferta została dobrze przyjęta – ponad jedna trzecia mieszkań została już sprzedana lub zarezerwowana.

Równolegle na bieżąco rozwijamy posiadane obiekty, podejmując ukierunkowane prace modernizacyjne i działania na rzecz zrównoważonego rozwoju. Biurowiec Red Tower w Łodzi na bieżąco poddawany jest rewitalizacji. W 2025 roku rozszerzyliśmy ofertę powierzchni coworkingowych Memos w Łodzi i Krakowie o kolejne 1 500 m². Jednocześnie nie zapominamy o ważnych aspektach zrównoważonego rozwoju: wszystkie powierzchnie znajdują się w obiektach posiadających certyfikat BREEAM i spełniają najwyższe standardy środowiskowe.

Perspektywy

Działalność operacyjna w 2026 r. będzie się koncentrować na ukończeniu projektu MOG31 w Krakowie, które zaplanowano na połowę 2028 r.. Oddawane mieszkania pozwolą nam też zrealizować wpływy ze sprzedaży.

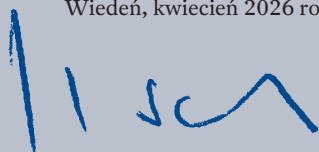
W przypadku hotelu w Darmstadt zakładamy, że zakończenie zmian na poziomie zarządzania obiektem i realizowany aktualnie rebranding na ibis Styles – również markę grupy Accor – przyczynią się do ustabilizowania przychodów.

Długoterminowe projekty w Krakowie, takie jak Co-Living/Office Chopin i kolejne inwestycje na rezerwowych działkach, znajdują się w fazie przygotowań.

Wynajęty już w całości biurowiec Mogilska 35 Office w Krakowie – po wprowadzeniu się wszystkich najemców – również przyczyni się w sposób zauważalny do poprawy wyników w roku 2026. W oparciu o aktualne dane budżetowe perspektywy w obszarze działalności operacyjnej na 2026 r. są pozytywne.

Szczególne podziękowania z naszej strony należą się naszym pracownikom za ich zaangażowanie oraz, co nie mniej ważne, także Wam, drogie Akcjonariuszki i drodzy Akcjonariusze, za nieustające zaufanie, jakie okazujecie firmie Warimpex.

Wiedeń, kwiecień 2026 roku

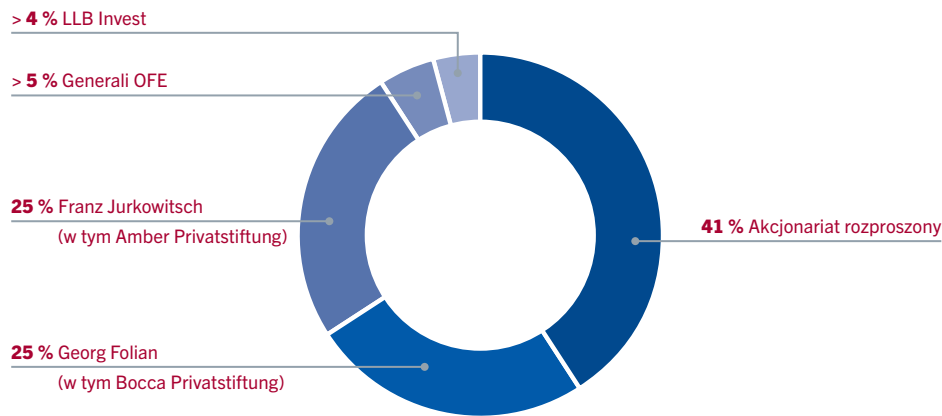


Franz Jurkowitsch

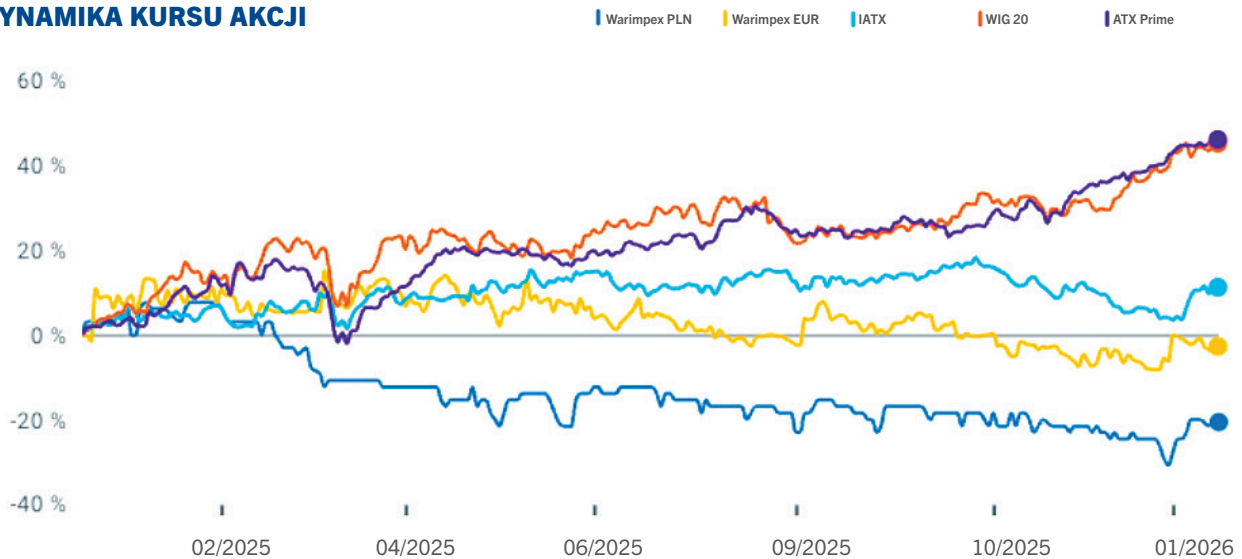
Investor Relations

Kurs akcji na początku roku wynosił 0,572 EUR wzgl. 2,44 PLN; kurs akcji był bardzo zmienny w ciągu całego roku. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2025 wyniósł 0,452 EUR wzgl. 2,40 PLN.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY STAN NA DZIEŃ 10 KWIETNIA 2026 R.



DYNAMIKA KURSU AKCJI



WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 31.12.2025	54.000.000
Kurs na dzień 30.12.2025	EUR 0,452 PLN 2,40



Red Tower
Łódź, PL

*Raport
w zakresie Ładu
Korporacyjnego*

WARIMPEX

Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

Zgodnie z zaleceniem zawartym w opinii Austriackiego Komitetu ds. Sprawozdawczości Finansowej i Audytu (AFRAC) na temat raportu w zakresie ładu korporacyjnego, raport dotyczący ładu korporacyjnego jednostki dominującej oraz skonsolidowany raport w zakresie ładu korporacyjnego zostały połączone w jeden raport.

Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021“. Zarząd deklaruje przestrzeganie obu zbiorów wytycznych w możliwie najlepszy sposób i publikuje raport w zakresie ładu korporacyjnego na stronie www.warimpex.com (O firmie / ESG). Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulacjami austriackimi.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2025 r.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2025, obowiązującej w roku obrotowym 2025, www.corporate-governance.at) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L“), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C“) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie. Ich nieprzestrzeganie nie wymaga żadnego uzasadnienia („zasady R“). Ogólnie statuty spółki i wewnętrzny regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej są w pełni zgodne z zasadami L, natomiast zasady C spełniane są poza wyjątkami opisanymi poniżej:

- Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, jak określa zasada nr 18 i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza wdrażać zasady nr 18 w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Wynagrodzenie zarządu składa się ze składników stałych i zmiennych. Nie istnieją żadne kryteria niefinansowe, włącznie z kryteriami ekologicznymi, społecznymi czy w zakresie ładu korporacyjnego, o których mowa w zasadzie nr 27, które miałyby kluczowy wpływ na wysokość zmiennych składników wynagrodzenia. Tym samym realizowana jest idea obiektywizacji i transparentności. W zakresie innych danych i wynagrodzeń poszczególnych członków Rady Nadzorczej i poszczególnych członków Zarządu odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 9.3.2.3. i 9.3.2.4.). Więcej informacji znajduje się również w raporcie dotyczącym polityki wynagrodzeń i rocznym raporcie na temat wynagrodzeń na stronie internetowej spółki Warimpex.
- Rada Nadzorcza składa się z czterech członków. W związku z tym powołano jedynie wymaganą ustawowo Komisję Audytorską. Zgodnie z zasadą C 39, w zależności od specyfiki spółki oraz liczby członków RN, należy tworzyć komisje o odpowiednich profesjonalnych kwalifikacjach.
- Ocena przestrzegania zasad C Kodeksu przeprowadzana jest zgodnie z zasadą 62 regularnie, co najmniej raz na trzy lata, przez jednostkę zewnętrzną. Wyniki oceny należy opisać w raporcie w zakresie Ładu Korporacyjnego. Ocena odbywa się wewnętrznie na podstawie ankiety „Ocena zewnętrzna przestrzegania zasad Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego“, którą stosuje się również podczas oceny zewnętrznej. Ze względu na koszty zrezygnowano z przeprowadzania oceny zewnętrznej.
- Biegły rewident nie dokonywał oceny działania systemu zarządzania ryzykiem w odrębnym raporcie zgodnie z zasadą 83. Z wewnętrznej oceny zrezygnowano ze względu na koszty, ponieważ biegli rewidentzi uzyskują wiedzę na temat systemów kontroli wewnętrznej istotnych dla badania m.in. w ramach badania sprawozdania finansowego.

Polska – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”

Spółka zdecydowała o stosowaniu wyżej wymienionych polskich zasad z poniższymi zastrzeżeniami, wynikającymi w głównej mierze z przepisów prawa austriackiego, którym Spółka podlega.

- Zasady 1.4.1-1.5: Spółka dobrowolnie sporządza szczegółowy skonsolidowany raport niefinansowy (raport w zakresie polityki zrównoważonego rozwoju jako część sprawozdania z działalności). Raport ten zawiera strategię zrównoważonego rozwoju. Wskaźnik równości wynagrodzeń (Equal Pay Index) pracowników nie jest publikowany ze względu na bardzo różne obszary działalności i miejsca pracy pracowników. Działalności sponsoringowej Grupy nie wykazuje się oddzielnie dla każdej organizacji pozyskującej fundusze ze względu na jej bardzo niewielką skalę.
- Zasady 2.1-2.2: Spółka nie posiada wiążącej polityki różnorodności. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w niniejszym raporcie w części „Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety”.
- Zasada 2.11: Prawo austriackie nie przewiduje sporządzania raportu przez radę nadzorczą na temat systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance itp.. Zgodnie z prawem austriackim rada nadzorcza jest zobowiązana przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy „Sprawozdanie Rady Nadzorczej“, które jednak nie odpowiada w pełni przepisom prawa polskiego.
- Zasady 3.1+3.4-3.8: Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu ds. audytu wewnętrznego lub Compliance Management i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza ich wdrażać w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Zasady 4.1+4.3+4.5.: Ze względu na wysokie koszty obrady Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy Spółki nie są transmitowane przez internet. Spółka oferuje możliwość wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika i wielu polskich inwestorów instytucjonalnych z takiej możliwości korzysta. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy odbywają się zgodnie z przepisami prawa austriackiego.
- Zasada 6.4: Polityka wynagrodzeń Spółki, opracowana zgodnie z austriackimi przepisami dotyczącymi spółek akcyjnych i poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, przewiduje wynagrodzenie za obecność na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej lub komisji. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może dodatkowo uchwalić stałe wynagrodzenie roczne.

ORGANY SPÓŁKI

*Zarząd***Mag. Dr. Daniel Foliań**

Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1980

Po raz pierwszy powołany: 1 stycznia 2018

Mandat do 31 grudnia 2027

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość,

Investor Relations

i zarządzanie finansami

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 31 grudnia 2027

Zakres kompetencji:

Strategia i komunikacja w organizacji

**Mag. Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967

Po raz pierwszy powołany: 1 maja 2014

Mandat do 30 kwietnia 2029

Zakres kompetencji:

Zarządzanie transakcjami,
organizacja, sprawy kadrowe
i prawne

**Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006 r.

Mandat do 31 marca 2029

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane
i IT oraz zarządzanie informacjami

Rada Nadzorcza

Hubert Staszewski

Członek RN

Rok urodzenia: 1972
Po raz pierwszy powołany:
8 czerwca 2016 r.
Koniec bieżącej kadencji 2027
(42 zw. WZA)

Dr. Thomas Aistleitner

(do 5 czerwca 2025)

Rok urodzenia: 1953
Po raz pierwszy powołany:
11 czerwca 2012 r.

Gina Goëss

Członek RN

Rok urodzenia: 1956
Po raz pierwszy powołana:
14 września 2021 r.
Koniec bieżącej kadencji 2025
(40 zw. WZA)

Dipl. Kfm. Günter KorpPrzewodniczący Rady Nadzorczej
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Audytorskiej

Rok urodzenia: 1945
Po raz pierwszy powołany:
16 października 2009 r.
Koniec bieżącej kadencji 2026
(41 zw. WZA)



Harald Wengust

Zastępca Przewodniczącego RN
Przewodniczący
Komisji Projektowej
Przewodniczący
Komisji Audytorskiej

Rok urodzenia: 1969

Po raz pierwszy powołany:
16 października 2009 r.
Koniec bieżącej kadencji 2026
(41 zw. WZA)



Członek Rady Nadzorczej jest uważany za niezależnego, jeżeli nie pozostaje ze spółką lub jej zarządem w relacjach gospodarczych ani osobistych, które powodują powstanie materialnego konfliktu interesów i mogą wpływać na zachowanie członka Rady Nadzorczej.

Określając kryteria oceny niezależności członka Rady Nadzorczej Rada Nadzorcza winna kierować się również następującymi zasadami:

- W okresie ostatnich pięciu lat członek Rady Nadzorczej nie powinien być członkiem Zarządu lub kierownictwa spółki ani jej podmiotu zależnego.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien utrzymywać w ciągu ostatniego roku żadnych relacji gospodarczych ze spółką lub jej spółką zależną w zakresie dla członka Rady Nadzorczej znaczącym. Dotyczy to również relacji handlowych z podmiotami, których działalność stanowi istotny ekonomiczny interes członka Rady Nadzorczej, jednak nie dotyczy sprawowania funkcji w organach Grupy.
- Akceptowanie poszczególnych transakcji przez Radę Nadzorczą zgodnie z zasadą L 48 nie skutkuje automatycznym stwierdzeniem braku niezależności.
- W okresie ostatnich trzech lat członek Rady Nadzorczej nie powinien być biegłym rewidentem spółki ani udziałowcem lub pracownikiem spółki audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe spółki.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien pełnić funkcji członka zarządu innej spółki, w której członek zarządu Spółki zasiada w radzie nadzorczej.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien być bliskim członkiem rodziny (tj. potomkiem w linii prostej, małżonkiem, partnerem życiowym, rodzicem, wujem, ciotką, rodzeństwem, siostrzenicą, bratanikiem) członka Zarządu lub osób piastujących stanowiska wymienione w punktach powyżej.

Obowiązuje ubezpieczenie D&O.

Informacje o trybie pracy Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd

Regulamin Zarządu określa skład i tryb pracy Zarządu, współdziałanie Zarządu i Rady Nadzorczej, sposób postępowania w przypadku konfliktu interesów, obowiązki informacyjne i sprawozdawcze Zarządu oraz zastrzeżenia Rady Nadzorczej w zakresie wyrażania zgody, obejmujące również istotne zdarzenia gospodarcze w najważniejszych jednostkach zależnych. Posiedzenia Zarządu odbywają się z reguły co najmniej raz na dwa tygodnie w celu wymiany informacji i podejmowania uchwał.

Tryb pracy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w ramach wypełniania swoich obowiązków, w szczególności nadzoru i strategicznego wsparcia Zarządu, omawia sytuację i cele przedsiębiorstwa oraz podejmuje uchwały. Regulamin Rady Nadzorczej oprócz jej składu, trybu pracy i zadań oraz sposobu postępowania w przypadku konfliktu interesów, określa również szczegółowo wszystkie komisje (Komisję Audytorską oraz Komisję Kadrową i Komisję Projektową, o ile powołano) i ich kompetencje. W roku obrotowym odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące głównych działań oraz liczby posiedzeń Komisji w roku obrotowym zawarte są w sprawozdaniu Rady Nadzorczej.

Ponadto odbywały się spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, na których omawiano kwestie kierowania przedsiębiorstwem. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w okresie sprawozdawczym w ponad połowie posiedzeń Rady Nadzorczej.

Komisje

Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komisję Audytorską. Obecnie nie utworzono żadnych innych komisji, takich jak Komisja Projektowa, Kadrowa czy Komisja ds. Strategii; agendy w tym zakresie są realizowane przez całą Radę Nadzorczą. Członkowie Komisji Audytorskiej wybierani są odpowiednio na okres swojej kadencji jako członkowie Rady Nadzorczej. Komisja Audytorska wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę. Szczegóły w tym zakresie zawarte są w informacjach dotyczących organów spółki.

Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety

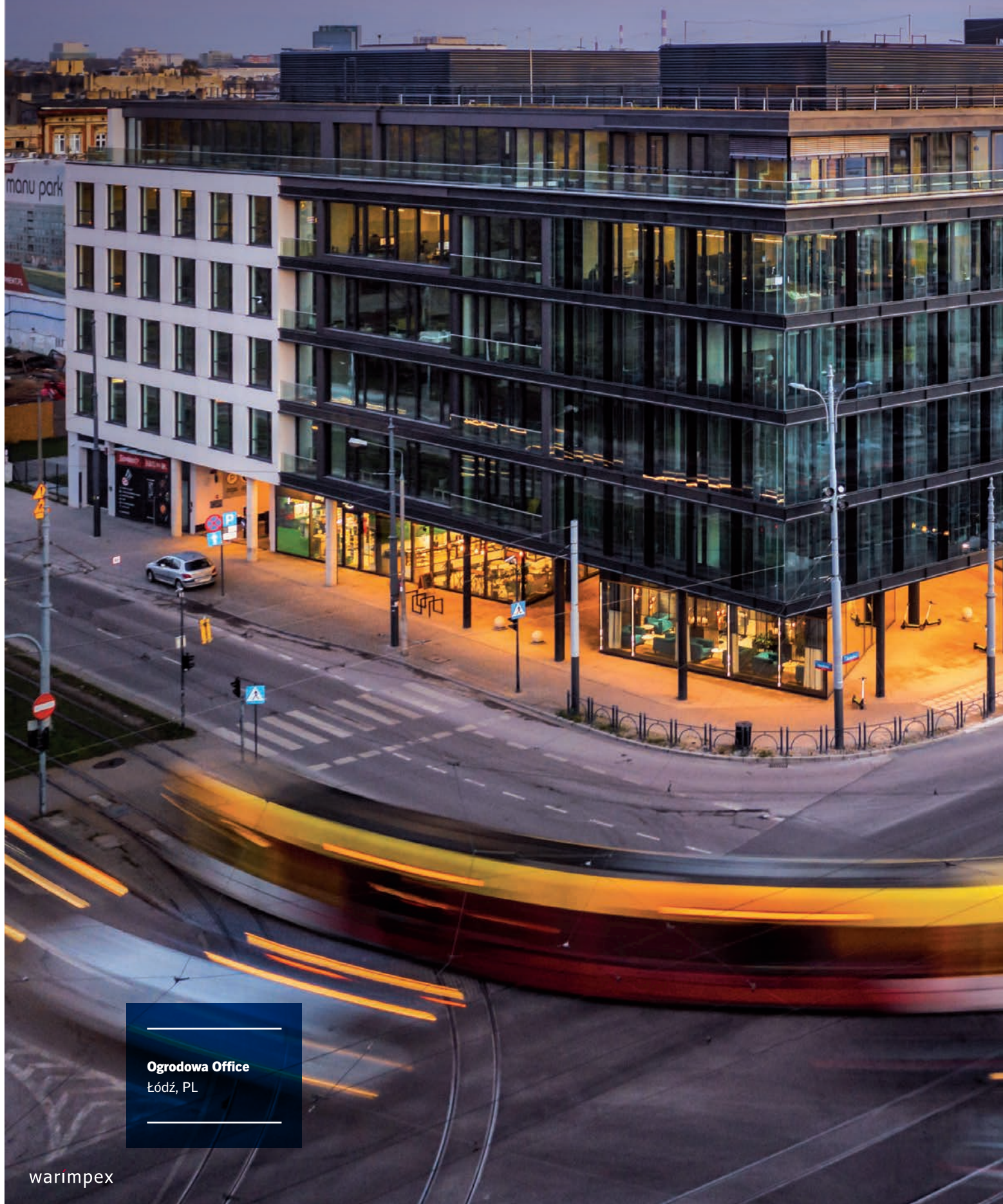
W Radzie Nadzorczej Warimpexu zasiada obecnie jedna kobieta. Na stanowiskach kierowniczych pracują cztery kobiety, w tym jedna jako prokurentka i jedna jako członek zarządu odpowiedzialny na poziomie krajowym, co stanowi odsetek w wys. 30%.

Aktualnie w spółce nie podejmuje się konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych.

W spółce nie obowiązuje aktualnie żadna wiążąca polityka różnorodności, określająca w procesie obsadzania stanowisk w Zarządzie i Radzie Nadzorczej kryteria takie, jak wiek, płeć, wykształcenie czy zawód. Spółka nie chce wprowadzać samoograniczenia przy wyborze członków organów. Mimo to skład Zarządu i Rady Nadzorczej jest bardzo zróżnicowany pod względem wieku, wykształcenia, zawodu i narodowości.







Ogrodowa Office
Łódź, PL

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025 R.

Ramowe warunki ekonomiczne

Wpływ na ramowe warunki ekonomiczne w 2025 roku w dalszym ciągu miała niepewna sytuacja geopolityczna. Oprócz wzrostu cen i niedoborów energii spowodowanych konfliktem w Ukrainie, w 2025 roku pojawiły się dodatkowo konsekwencje zmiennej polityki celnej USA. Inflacja w strefie euro nadal spadała w porównaniu z poprzednimi latami, co pozwoliło na obniżenie głównych stóp procentowych do poziomu 2,0% w czerwcu 2025 roku. Ze względu na wojnę na Bliskim Wschodzie, która rozpoczęła się w marcu 2026 roku, w przyszłości należy spodziewać się dalszej niepewności w obszarze polityczno-gospodarczym.

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 nieruchomości



Mogińska 35 Office
Kraków, PL

RYNKI NIERUCHOMOŚCI

Polska

Otoczenie gospodarcze

Podobnie jak w ubiegłym roku, najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe wyniosły niezmiennie między 6,25% a 6,50%¹ w Krakowie i między 7,50% a 7,75%² w Łodzi. Czynnosc w Krakowie wyniosły niezmiennie od 10,00 do 18,00 EUR za m² (2024: od 10,00 do 18,00 EUR za m²), a w Łodzi także bez zmian od 9,00 do 15,00 EUR za m² (2024: od 9,00 do 15,00 EUR za m²).³ Wskaźnik pustostanów na koniec 2025 roku wyniósł 18,4% (koniec roku 2024: 19,0%) w Krakowie i 18,3% (koniec roku 2024: 22,7%) w Łodzi.⁴

Obiekty w zasobach: 5 nieruchomości biurowe, 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. 42% (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: 84%).

Mogilska 43 Office w Krakowie ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było 99% (w roku ubiegłym: 99%) 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, przebieralnie 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 obiekt Mogilska 41 Office, biurowiec w Krakowie 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. Po dniu bilansowym umowa najmu została przedłużona na kolejne pięć lat.

W listopadzie 2023 r. nastąpiło uroczyste otwarcie Mogilska 35 Office, biurowca w Krakowie 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 99% powierzchni biurowych (w roku ubiegłym: 71%).

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 79 % do 84 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 2 %.

Projekty deweloperskie: 145 mieszkań, 2 działki rezerwowe

W sąsiedztwie trzech już istniejących biurowców Mogilska Warimpex zakupił w ostatnich latach kolejne mniejsze, częściowo zbudowane działki gruntowe. Aktualnie realizowana jest budowa projektu Mogilska 31 ze 145 lokalami mieszkalnymi i powierzchnią handlowo-usługową oraz 203 miejscami parkingowymi. Przesprzedaż mieszkań ruszyła pełną parą, 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 mieszkalny o powierzchni ok. 21 200 m². Pozwolenie na budowę zostało już wydane.

RYNKI NIERUCHOMOŚCI

Węgry

Otoczenie gospodarcze

W Budapeszcie średnie czynsze miesięczne wzrosły o 2% i wynosiły 17,20 EUR⁵, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) nie uległy zmianie rok do roku i wynosiły 7,0%⁶, pustostanów jest mniej – spadek do 12,8% (-1,2 pp r/r).⁷

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

⁵⁻⁷ CBRE, Report for Warimpex



RYNKI NIERUCHOMOŚCI

*Niemcy***Otoczenie gospodarcze**

Stopy kapitalizacji prime-yields dla nieruchomości biurowych w Darmstadt wzrosły rok do roku z 5,0% do 5,2%. Odsetek pustostanów wzrósł z 6,5% do 6,9%. Czynsz Prime Rent w Darmstadt pozostał na poziomie 14,50 EUR za m² i miesiąc.⁸

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 będzie działał 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 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 45% (1-12 2024: 57%). Średnia cena pokoju spadła w porównaniu z rokiem poprzednim o 14%.

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.

⁸ CBRE, Office Snapshot Darmstadt 2026



Rozwój działalności

Warimpex jest „hybrydową” spółką nieruchomościową, która jako Asset Manager i właściciel nieruchomości prowadzi projekty do momentu, w którym sprzedaż umożliwia uzyskanie najwyższej wartości dodanej, a jako deweloper rozwija projekty koncentrujące się na Europie Środkowej i Wschodniej.

W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z wynajmu nieruchomości biurowych i z prowadzenia hoteli, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości. W roku obrotowym rozpoczęto realizację pierwszego projektu mieszkaniowego, w ramach którego na sprzedaż przeznaczono 145 lokali mieszkalnych, a także miejsca parkingowe i powierzchnię handlowo-usługową.

Sytuacja majątkowa, finansowa i wyniki z działalności

31 października 2024 r. Warimpex sprzedał wszystkie swoje udziały i pożyczki od udziałowców w Rosji. W związku z tym transakcje tych rosyjskich spółek zależnych wykazane są w rachunku zysków i strat za poprzedni rok w ramach działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. Poniżej zaprezentowano objaśnienia dot. wyników z działalności kontynuowanej.

Wyniki z działalności

Przychody ze sprzedaży

Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) z 13,2 mln EUR do 14,3 mln EUR wynika głównie z ukończenia biurowca Mogilska 35 pod koniec 2023 roku oraz z zawarcia nowych umów najmu.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług spadły w 2025 roku o 26% do 4,5 mln EUR w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Spadek ten wynika głównie z niższego obłożenia w hotelu w Darmstadt.

Łączne przychody ze sprzedaży zmniejszyły się w związku z tym o 5% do 20,4 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się zredukować o 11% do 10,9 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 2% i wynosi 9,5 mln EUR (w roku ubiegłym: 9,3 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W roku obrotowym 2025 nie dokonano sprzedaży żadnych nieruchomości.

W III kwartale 2024 roku sprzedana została nieruchomość w Białymstoku. W związku z tym, że nieruchomość ta została już ujawniona w sprawozdaniu finansowym wg wartości godziwej (=uzgodniona cena sprzedaży), ujęcie kosztów transakcji dało wynik ze sprzedaży nieruchomości w wysokości -0,09 mln EUR.

EBITDA

EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 1,1 mln EUR do 1,8 mln EUR.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości przyniosły zwiększenie wartości w wys. 2,8 mln EUR (w poprzednim roku: strata w wys. 9,7 mln EUR). Wynik netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2025 r. wyniósł 4,2 mln EUR; w poprzednim roku wykazano stratę z wyceny w wys. 8,3 mln EUR. Zyski z wyceny dotyczą przede wszystkim nieruchomości w Krakowie, w tym projektu mieszkaniowego Mogilska 31 w związku z udzieleniem pozwolenia na budowę.

EBIT

EBIT wzrósł wyraźnie z -8,5 mln EUR do 4,6 mln EUR. Wynika to przede wszystkim z lepszych wyników operacyjnych i dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -7,7 mln EUR do -6,5 mln EUR na spadku kosztów z tytułu odsetek.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu z działalności kontynuowanej Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z -16,5 mln EUR do -2,4 mln EUR.

Wynik netto z uwzględnieniem działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej wzrósł z -84,8 mln EUR do -2,4 mln EUR. Strata z poprzedniego roku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej powstała w związku ze sprzedażą rosyjskich spółek zależnych.

Analiza segmentów działalności

Por. także szczegółowe informacje w nocie pkt. 2. Sprawozdanie z działalności segmentów, do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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	1–12/2025	1–12/2024
Segment przychody ze sprzedaży	14.279	13.172
Segment EBITDA	6.241	5.233
Wynik z wyceny nieruchomości	-361	-7.555

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

Segment Hotele

w TEUR	1–12/2025	1–12/2024
Segment przychody ze sprzedaży	4.475	6.061
Segment EBITDA	-25	924
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	-772	-791

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

Segment Development & Services

w TEUR	1–12/2025	1–12/2024
Segment przychody ze sprzedaży	1.675	2.275
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	-90
Segment EBITDA	-4.411	-5.039
Wynik z wyceny	4.535	-712

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. Sprzedaż nieruchomości w Białymstoku początkowo wygenerowała w pierwszym półroczu 2024 zysk z wyceny, a w trzecim kwartale niewielką stratę w wysokości kosztów transakcji.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA		
Aktywa trwałe	225.194	225.088
Aktywa obrotowe	15.198	4.101
Suma aktywów	240.392	229.189
PASYWA		
Kapitał podstawowy	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	16.895	18.947
Kapitał własny podmiotu dominującego	70.895	72.947
Udziały mniejszościowe	157	134
Kapitał własny ogółem	71.052	73.081
Zobowiązania długoterminowe	148.538	131.666
Zobowiązania krótkoterminowe	20.801	24.441
Zobowiązania razem	169.340	156.108
Suma kapitału własnego i zobowiązań	240.392	229.189

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów bilansu dominują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne i rzeczowe aktywa trwałe. Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości w ponad 50% finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, po stronie pasywów przeważają długoterminowe zobowiązania finansowe. Wzrost aktywów obrotowych wynika z projektu mieszkaniowego Mogilska 31, który ze względu na zmianę sposobu użytkowania został przeklasyfikowany z nieruchomości inwestycyjnych na zapasy nieruchomości.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2025	2024
Wpływy z działalności operacyjnej	22.275	51.161
Wydatki na działalność operacyjną	-19.891	-35.297
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.384	15.865
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6.827	12.645
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4.420	-33.178
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	-22	-4.668
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	1.465	1.479

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej znacznie spadły w roku obrotowym na skutek sprzedaży rosyjskich nieruchomości w październiku 2024 r.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Podobnie jak w poprzednim roku, płatności z tytułu inwestycji dotyczyły głównie prac wykończeniowych na rzecz najemców w Polsce (Kraków i Łódź).

W ubiegłym roku wpływy z działalności inwestycyjnej pochodziły przede wszystkim ze sprzedaży udziałów i pożyczek od udziałowców rosyjskich spółek należących do Grupy oraz ze sprzedaży działki rezerwowej w Białymstoku.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

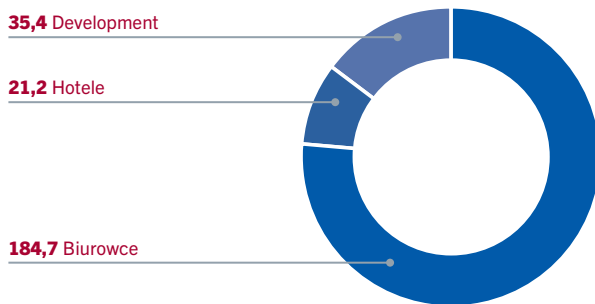
Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikają głównie z bieżących oraz częściowo przedterminowych spłat kredytów skompensowanych zaciągniętymi zobowiązaniami.

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

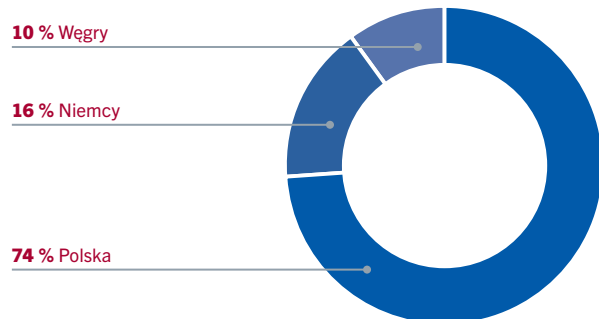
Wskaźniki majątku nieruchomościowego to najważniejsze wskaźniki efektywności działalności gospodarczej Grupy.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 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 €.



GAV WG KRAJÓW W %



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

Warimpex wykazuje i wycenia 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 lub wytworzenia albo ceny sprzedaży netto.

Większość nieruchomości i projektów deweloperskich jest wyceniana raz w roku (na 31 grudnia) i w niektórych przypadkach co pół roku (na 30 czerwca) przez niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2025	
	w mln EUR	w %
Knight Frank	178	74 %
CB Richard Ellis	63	26 %
Inne lub niepoddane wycenie	–	0 %
	241	100 %

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 zostałaaby 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.

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.

Ekonomiczny wskaźnik wynajmu nieruchomości należących do Grupy, obliczony jako odsetek możliwego do uzyskania czynszu rynkowego, wynosi 87% (w poprzednim roku: 84%). Rentowność najmu brutto, obliczona jako możliwy do uzyskania czynsz rynkowy w stosunku do wartości godziwej brutto (Gross Fair Value), wynosi 8,07% (w poprzednim roku: 8,16%).

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 r. 241,2 mln EUR (31.12.2024: 229,7 mln EUR). Zwiększenie to wynika głównie z inwestycji. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł z 87,7 mln EUR na dzień 31.12.2024 r. do 88,3 mln EUR na dzień bilansowy.

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

w mln EUR	12/2025		12/2024	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		70,9		72,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	–		–	
Rezerwa na podatek odroczonego	6,3	6,3	5,8	5,8
Wartość bilansowa zapasów nieruchomości	-9,0		–	
Wartość godziwa zapasów nieruchomości	10,5	1,5	–	–
Wartość bilansowa istniejących hoteli	-11,6		-12,3	
Wartość godziwa istniejących hoteli	21,2	9,6	21,3	9,0
Triple Net Asset Value		88,3		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		1,69		1,68

NNNAV na jedną akcję wzgl. NAV na jedną akcję (EPRA NRV i EPRA NTA) pozostały praktycznie niezmiennymi w porównaniu rok do roku. EPRA NDV spadł w porównaniu z poprzednim rokiem w związku z wyceną zobowiązań finansowych wg wartości godziwej.

	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 przeznaczonych na sprzedaż	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	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie		–	
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 €

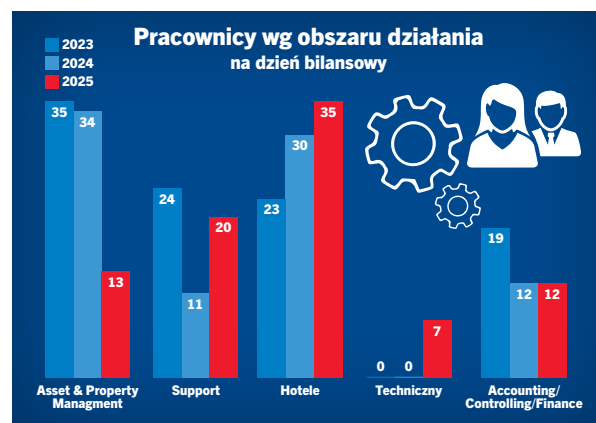
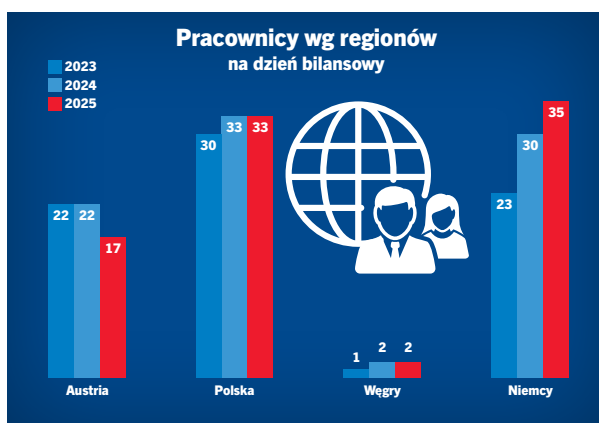
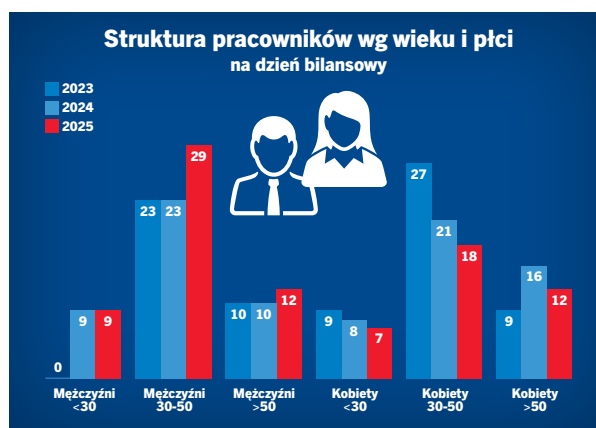
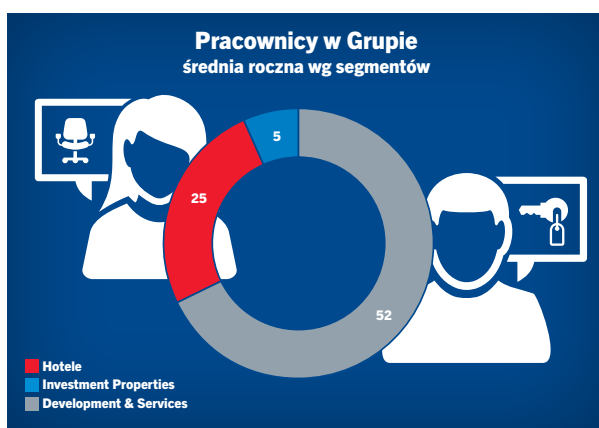
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	72.947	72.947	72.947
Zwiększenie o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.798	8.798	8.798
NAV wg wartości godziwej	81.745	81.745	81.745
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 €

**POZOSTAŁE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI,
W TYM ZAGADNIENIA PRACOWNICZE I ŚRODOWISKOWE**

PRACOWNICY

Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2025 r. Grupa zatrudniała 52 pracowników w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy w obszarze zarządzania aktywami i nieruchomościami lub w administracji, natomiast 35 pracowników pracowało w obszarze hotelarskim w podlegających pełnej konsolidacji spółkach należących do Grupy Warimpex. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych.



Funkcje w ramach Asset & Property Management obejmują obsługę obiektów znajdujących się w zasobach i obiektów rozwijanych w ramach projektów przez kadrę zarządzającą, techniczną i kontrolerów projektów. Obszar Finance obejmuje rachunkowość koncernu oraz działy księgowości. Support obejmuje funkcje pomocnicze dla obu tych obszarów w zakresie administracji i organizacji.

Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownicy wspierani są również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W Warimpexie obowiązuje płaska struktura organizacyjna. Dużą wagę przywiązuje się do relacji partnerskich i do współpracy opartej na wzajemnym szacunku. Uwzględnia się także indywidualne wymagania i potrzeby pracowników, oferując im, ale także tworząc od nowa różne modele pracy, takie jak częściowe etaty, home office itp.

Różnorodność i równość szans

Centralną kwestią dla przedsiębiorstwa jest zapewnienie równości szans między kobietami i mężczyznami także generalnie pod względem różnych aspektów kulturowych wnoszonych przez pracowników do organizacji. Warimpex ceni sobie różnorodność. Ta różnorodność jest nie tylko wynikiem pochodzenia pracowników z różnych kręgów kulturowych i krajów, lecz widoczna jest także w strukturze wiekowej od młodych do starszych. W samej centrali koncernu w Wiedniu zatrudnieni są pracownicy czterech narodowości i różnego pochodzenia. Nikt nie jest wykluczany ze względu na płeć, wiek czy pochodzenie. Wręcz przeciwnie, spotkanie się różnych poglądów, opinii i doświadczeń życiowych pozwala naświetlać i odkrywać w projektach wiele różnych aspektów.

Płaska hierarchia skraca drogę do osiągnięcia celów, nie powodując konieczności przebijania się przez struktury. Kobiety i mężczyźni mają te same możliwości uczestniczenia w życiu firmy, także w okresie urlopowych wychowawczych (karencji). Zaproszenia na firmowe imprezy kierowane są także do pracowników przebywających na takich urlopowych, a poza tym ze środków komunikacji, takich jak telefon czy laptop, można korzystać bez przerwy. Istnieje również możliwość zatrudnienia w ramach urlopu wychowawczego, z której pracownicy często korzystają. Po powrocie z urlopu potrzeby ustalone są z pracownikiem od nowa i dostosowywane do indywidualnej sytuacji. Jeśli pracownik wyrazi takie życzenie i będzie to możliwe, wprowadza się możliwość telepracy i elastycznego czasu pracy. Wszystkie te działania sprawdziły się w przeszłości i powinny być w związku z tym kontynuowane. Tym samym ryzyko ewentualnego dyskryminowania pracowników określa się jako niewielkie. Różnorodność wśród pracowników traktowana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana. Warimpex postrzega w różnorodności swoich pracowników jeden z istotnych czynników sukcesu.

Udział kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień 31 grudnia 2025 roku 43%. Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Kobiety i mężczyźni wspierani są w taki sam sposób – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w odsetku kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 41 lat. Pracownicy Grupy Warimpex to interesująca mieszanka osób z doświadczeniem i nowych pracowników.

ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

Na całym świecie łapownictwo i korupcja utrudniają inwestycje i zafałszowują obraz międzynarodowej konkurencji. Ponadto użycie korupcyjnych metod do przekierowania środków finansowych zagraża także kondycji gospodarczej, społecznej i ekologicznej społeczeństwa. W procesie zwalczania tych praktyk przedsiębiorstwom przypada w udziale ważna rola, ponieważ korupcja nie tylko niszczy demokratyczne instytucje, ale szkodzi również dobremu zarządzaniu przedsiębiorstwem.

Grupa zobowiązana jest przestrzegać istotne przepisy, które określają nasze poglądy na etykę i compliance:

- **Kodeks postępowania (Code of Conduct) (w tym polityka przeciwdziałania łapownictwu i korupcji)**
- **Wytyczne ESG**
- **System zgłaszania nieprawidłowości (Whistleblower System)**

Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją

Realizacja skutecznych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego stanowi w powyższym kontekście istotny temat w obszarze zrównoważonego rozwoju i ma na celu promowanie odpowiedzialnej kultury organizacji.

Jako spółka notowana na giełdzie Warimpex działa w zgodzie z zasadami Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (ze stycznia 2025) i polskich „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021“. Taki sposób postępowania stanowi dobrowolne zobowiązanie do prawidłowego prowadzenia i kontroli przedsiębiorstwa w dążeniu do odpowiedzialnego tworzenia wartości, opartego na zrównoważonym i długotrwałym rozwoju. Tak sformułowane cele w najlepszy sposób służą interesom wszystkich interesariuszy, których powodzenie związane jest z sukcesem przedsiębiorstwa i pozwalają zapewnić wysoki stopień transparentności.

Kodeks postępowania (Code of Conduct)

Kodeks postępowania (Code of Conduct, CoC) to zbiór podstawowych zasad postępowania dla pracowników firmy Warimpex. Kodeks CoC jest stosowany w spółce Warimpex AG od 2013 r. i w roku 2018 został rozszerzony także na wszystkie spółki podlegające pełnej konsolidacji, a w 2024 r. został dostosowany do aktualnych wymogów.

Pracownicy Warimpexu są zobowiązani do postępowania zgodnie z prawem we wszystkich kontaktach biznesowych oraz do wyrażania własnym, jednoznacznym zachowaniem sprzeciwu wobec wszelkich form łapówkarstwa i korupcji. CoC dokumentuje zasady postępowania przedsiębiorstwa z pracownikami, klientami, dostawcami i wszystkimi innymi interesariuszami i stanowi punkt odniesienia w codziennej działalności. CoC określa etyczne i prawne zasady i wytyczne, wspierające odpowiedzialne działania oraz atmosferę pracy cechującą się otwartością, szacunkiem i poczuciem odpowiedzialności.

Pracownicy są stale szkoleni w zakresie budowania otwartej i opartej na szczerości atmosfery pracy. W roku 2024 i 2025 przeprowadzono szkolenia na aktualne tematy, takie jak cyberbezpieczeństwo czy ochrona danych. Ponadto przeprowadzono instruktaże dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. Harmonogram szkoleń dostosowywany jest do zróżnicowanej obecności pracowników, wynikającej z różnych modeli czasu pracy i podróży, w taki sposób, że szkolenia oferowane są w różnych terminach, aby umożliwić każdemu wzięcie w nich udziału. Poza tym Warimpex stara się oferować w razie potrzeby dodatkowe szkolenia i warsztaty, jeśli dany temat okaże się aktualny i ważny lub pracownicy wyrażą takie życzenie.

Dotychczas nie ujawniono żadnych przypadków korupcji lub naruszeń wewnętrznych zasad compliance.

System zgłaszania nieprawidłowości (Whistleblower System)

Od września 2023 r. Warimpex korzysta z portalu umożliwiającego anonimowe zgłaszanie ewentualnych naruszeń prawa i standardów etycznych (Code of Conduct).

Celem portalu jest

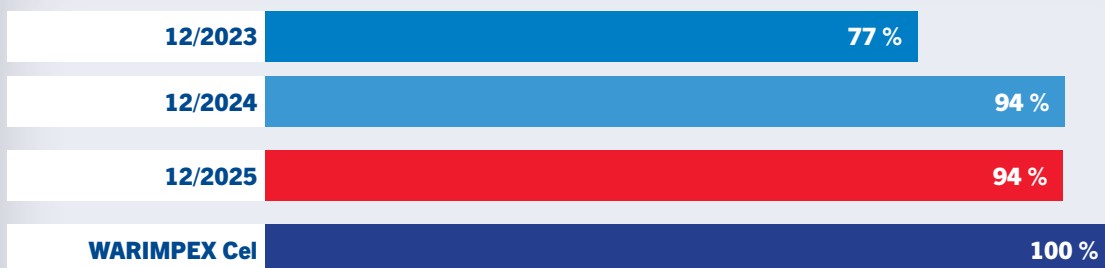
- umożliwienie anonimowego zgłaszania podejrzeń niewłaściwego postępowania w dowolnym momencie oraz
- zapewnienie, że zgłoszone informacje będą traktowane poważnie, poufnie i systematycznie analizowane.

Staramy się zachęcać do otwartości i wspierać każdego, kto w dobrej wierze zgłasza wątpliwości, nawet jeśli okażą się one bezpodstawne.

Dotychczas w systemie Whistleblower nie zgłoszono żadnych przypadków.

ZAGADNIENIA ŚRODOWISKOWE I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

NIERUCHOMOŚCI Z CERTYFIKATEM ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU



Cel spółki Warimpex zakłada, aby wszystkie nieruchomości znajdujące się w jej zasobach posiadały certyfikat nieruchomości zrównoważonych i spełniały techniczne kryteria systematyki UE. Dotyczy to zarówno nowych obiektów, jak i budynków istniejących.

W związku z tym określono w szczególności następujące priorytety w zakresie zrównoważonego rozwoju:

- efektywność energetyczna,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- redukcja emisji CO₂ oraz
- jakość pomieszczeń (komfort, jakość powietrza itp.)

Certyfikaty i priorytety w obszarze zrównoważonego rozwoju mają wyróżniać nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Na dzień bilansowy, podobnie jak w ubiegłym roku, certyfikaty posiadało 94% (w m²) wszystkich budynków:

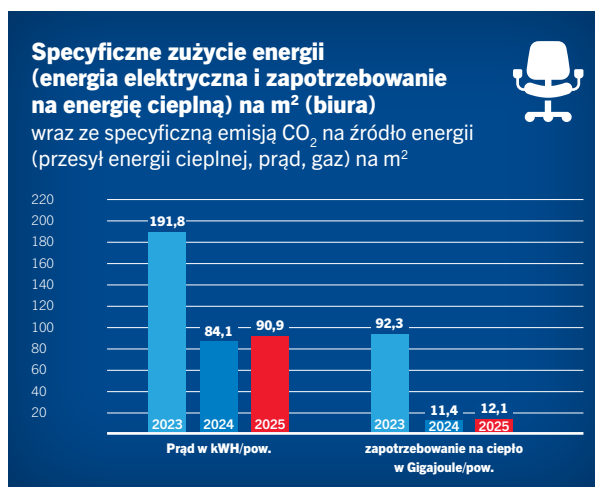
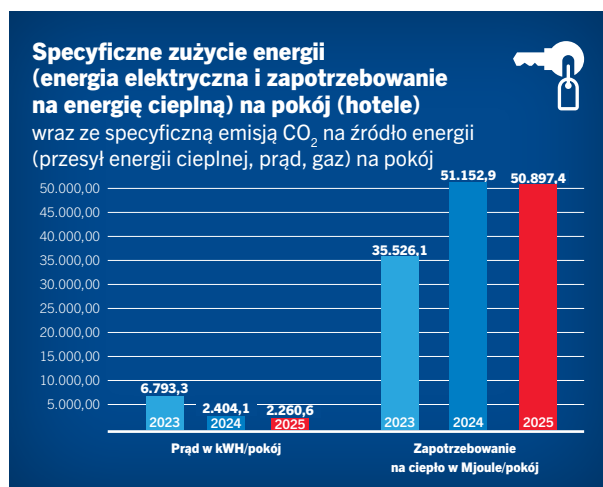
	Otwarcie	m ²	Certyfikat
Mogilska 35 Office Kraków	2023	11.900	BREEAM In-Use – Excellent
Mogilska 43 Office Kraków	2019	12.900	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Ogrodowa Office Łódź	2018	28.400	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Red Tower Łódź	1978	12.200	BREEAM In-Use – Very Good
Erzsébet Budapeszt	1963/65	14.400	BREEAM In-Use – Very Good
		80.000	

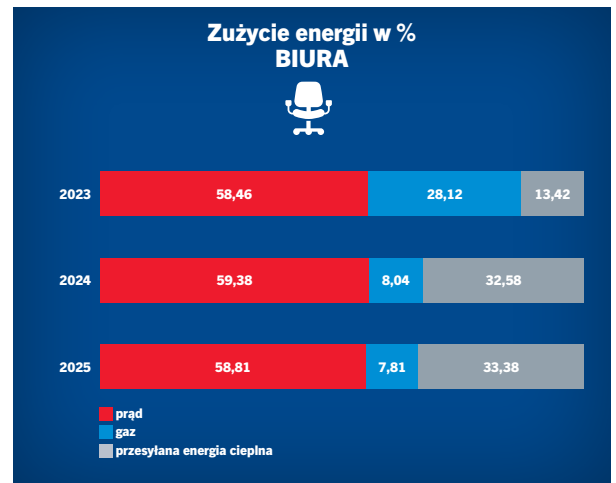
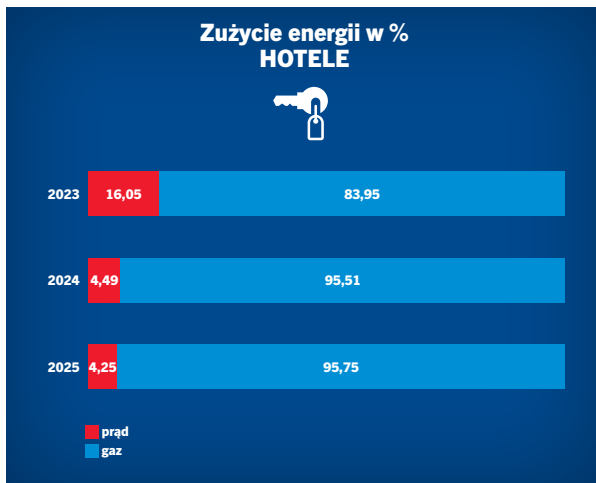
Efektywność energetyczna portfolio

Obszar bezpośredniego wpływu Warimpexu obejmuje kształtowanie aspektów energetycznych w nowych obiektach i działania modernizacyjne w już posiadanych obiektach. Ponadto pozytywny wpływ na bilans energetyczny obiektów może mieć także wybór nośnika energii.

Ale efektywność energetyczna nie zależy tylko od samego budynku. Oszczędne korzystanie z energii przez użytkowników jest również czynnikiem decydującym i może się w znacznym stopniu przyczynić do ochrony klimatu. Warimpex ma jednak bardzo ograniczony wpływ na indywidualne zachowania użytkowników. Działania w tym zakresie koncentrują się na precyzyjnych i jasnych komunikatach dla użytkowników, np. w formie informacji wywieszanych w obiekcie.

Głównym zadaniem Warimpexu jest określenie ram dla niskiego zużycia energii w budynkach. Działania podejmowane w tym zakresie obejmują efektywne energetycznie projektowanie nowo budowanych obiektów oraz stopniową modernizację energetyczną odpowiednich obiektów znajdujących się już w zasobach firmy.





Wskaźniki prezentowane są dla kategorii aktywów, jakimi są biurowce i hotele, w różny sposób, aby je jasno zobrazować. W przypadku hoteli podaje się wskaźniki w przeliczeniu na jeden pokój, aby uzyskać ich lepszą porównywalność. Z kolei w prezentacji zużycia energii w nieruchomościach biurowych zużycie przelicza się na metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni.

Wskaźniki określone po raz pierwszy w 2017 roku stanowią podstawę bieżącej kontroli zużycia energii. Celem Warimpexu jest ciągła poprawa tych wskaźników i ich uwzględnianie w planowaniu nowych projektów.

W przypadku samodzielnie wybudowanych biurowców w Polsce szczególny nacisk przy opracowywaniu projektów położono na efektywność energetyczną i aspekty proekologiczne. W projekcie Mogilska 43 Office w Krakowie powstała ściana obsadzona roślinami, a w obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi stworzono „zielony dach”. Takie działania nie tylko przyczyniają się do poprawy samopoczucia użytkowników, ale odgrywają także decydującą rolę w ochronie środowiska i klimatu: spada zużycie energii na chłodzenie, a retencja wody odciąża kanalizację; ponadto zapobiegają zjawisku urban heating i tworzeniu się miejskich wysp ciepła.

Firma zwraca uwagę na efektywność energetyczną w prowadzeniu własnego hotelu, planując obłożenie pokoi w taki sposób, aby nie było konieczności całościowego ogrzewania wolnych pokoi lub pięt. Już w fazie projektowania obiektów uwzględnia się możliwość osobnego zasilania poszczególnych części hotelu w energię, co w istotny sposób wpływa na redukcję zapotrzebowania na energię cieplną.

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 wcześnie 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. Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim dokonana w roku obrotowym 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, 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 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. 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. 8.2.3. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w ramach 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.

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 sporządzone 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.

DANE ZGODNIE Z § 243A UGB

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 54.000.000 EUR i jest podzielony na 54.000.000 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

Zarządowi nie są znane żadne ograniczenia dotyczące prawa głosu lub sprzedaży akcji.

Udziały w kapitale wynoszące w każdym przypadku ponad 10 %, znajdowały się na dzień bilansowy w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

Georg Folian	11,5 %
Bocca Privatstiftung	13,8 %
Amber Privatstiftung	24,1 %

Akcje własne:

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 1 czerwca 2023 r. Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: Poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub podmiotu z nią powiązanego. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

W sumie na dzień bilansowy 31.12.2025 r. Warimpex posiadał 1 939 280 akcji własnych, czyli 3,59 % kapitału akcyjnego.

Poza tym nie mają miejsca żadne okoliczności faktyczne, podlegające obowiązkowi sprawozdawczemu zgodnie z § 243a UGB.

Perspektywy

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

- MOG31 / Mogilska 31 Living obejmujący ok. 8 000 m² i 145 mieszkań własnościowych, Kraków (w fazie budowy, udzielone pozwolenie na budowę)
- Mogilska 39, Kraków
- Co-Living Chopin o powierzchni ok. 20 600 m², Kraków (w fazie planowania, udzielone pozwolenie na budowę)

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 ok. jedna trzecia z nich została sprzedana lub zarezerwowana. Pozostałe projekty deweloperskie, w tym jeden projekt mieszkaniowy, znajdują się w fazie przygotowań, aby w dogodnym terminie możliwe było rozpoczęcie budowy.

Ekonomiczny wskaźnik wynajmu nieruchomości należących do Grupy, obliczony jako odsetek możliwego do uzyskania czynszu rynkowego, wzrósł w 2025 roku z 84% do 87%. Warimpex oczekuje z optymizmem, że popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe znowu będzie rósł, o czym świadczą sukcesy w obszarze wynajmu zanotowane w pierwszych miesiącach 2026 roku, co pozwoli z kolei na dalsze zwiększanie obłożenia i generowanie przychodów.

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 23 kwietnia 2026 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025

51	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
52	Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
53	Skonsolidowany bilans
54	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
55	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
56	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
56	Informacje ogólne
56	Informacje o segmentach działalności
58	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
60	Zasady rachunkowości
72	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
74	Transakcje zbycia nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
77	Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
84	Noty do skonsolidowanego bilansu
104	Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
111	Pozostałe informacje
118	Opinia biegłego rewidenta

Mogilska 35
Office
Kraków, PL

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025

w TEUR	Nota	2025	2024
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		14.279	13.172
Przychody ze sprzedaży – Hotele		4.475	6.061
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.675	2.275
Przychody ze sprzedaży	6.1.	20.429	21.508
Koszty działalności – Investment Properties		(5.148)	(4.932)
Koszty działalności – Hotele		(4.411)	(5.124)
Koszty – Development & Services		(1.378)	(2.183)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(10.938)	(12.239)
Wynik brutto ze sprzedaży		9.491	9.270
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		–	3.903
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		–	(3.994)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5.1.	–	(90)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	220	363
Koszty zarządu	6.4.	(6.700)	(7.680)
Inne koszty	6.5.	(1.207)	(744)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		1.804	1.118
Planowa amortyzacja rzeczowych środków trwałych		(1.019)	(1.014)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(369)	(381)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		4.174	(8.267)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.6.	2.786	(9.662)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		4.590	(8.544)
Przychody z tytułu odsetek	6.7.	206	179
Pozostałe przychody z działalności finansowej	6.8.	29	–
Koszty działalności finansowej	6.9.	(6.707)	(7.822)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.4.	–	(17)
Wynik z działalności finansowej		(6.473)	(7.660)
Wynik brutto		(1.883)	(16.204)
Podatek dochodowy bieżący	6.9.	(56)	(245)
Podatek dochodowy odroczony	7.5.	(464)	(36)
Podatki		(520)	(281)
Wynik z działalności kontynuowanej		(2.403)	(16.485)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:			
Wynik netto z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	5.3.	–	(68.322)
Wynik netto okresu		(2.403)	(84.807)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		20	(3)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(2.423)	(84.804)
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-0,05	-1,63
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-0,05	-1,63

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025

w TEUR	Nota	2025	2024
Wynik netto okresu		(2.403)	(84.807)
Działalność kontynuowana:			
Różnice kursowe		(137)	209
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(235)	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(3)	(11)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	(140)	198
Wynik z aktualizacji wyceny wg MSR 19		514	306
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	514	306
Pozostałe przychody i koszty działalności kontynuowanej		374	503
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:			
Pozostałe przychody i koszty działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	5.3.	–	35.348
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	38.359
Pozostałe przychody i koszty		374	35.852
Całościowy wynik netto okresu		(2.029)	(48.955)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		23	2
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(2.052)	(48.957)

Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025

w TEUR	Nota	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	210.323	209.107
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	14.011	15.095
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		–	4
Joint ventures (at equity)	7.3.	–	–
Inne aktywa	7.4.	859	882
Aktywa trwałe		225.194	225.088
Zapasy		9.005	17
<i>w tym zapasy nieruchomości</i>	7.6.	8.989	–
Należności z tytułu dostaw i usług i oraz pozostałe należności	7.7.	4.728	2.605
Środki pieniężne	7.8.	1.465	1.479
Aktywa obrotowe		15.198	4.101
SUMA AKTYWÓW		240.392	229.189
PASYWA			
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	17.686	20.110
Akcje własne	7.9.3.	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	2.200	1.828
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		70.895	72.947
Udziały nieuprawniające do kontroli		157	134
Kapitał własny		71.052	73.081
Obligacje	7.10.1.	10.626	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	123.800	117.257
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	926	1.175
Pozostałe zobowiązania	7.11.	5.323	5.358
Rezerwy	7.12.	1.612	2.092
Rezerwa na podatek odroczone	7.5	6.252	5.784
Zobowiązania długoterminowe		148.538	131.666
Obligacje	7.10.1.	211	9.461
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	13.469	9.551
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	346	471
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.13.	6.638	4.848
Rezerwy	7.12.	134	89
Podatek dochodowy	6.9.	3	4
Bierne rozliczenia międzyokresowe		–	17
Zobowiązania krótkoterminowe		20.801	24.441
Zobowiązania		169.340	156.108
SUMA PASYWÓW		240.392	229.189

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025

w TEUR	Nota	2025	2024
Wpływy			
z wynajmu i działalności hoteli		21.676	50.188
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		575	331
z odsetek		25	643
Wpływy z działalności operacyjnej		22.275	51.161
Wydatki			
projekty deweloperskie		(1.108)	(86)
zużycie materiałów i usług		(9.747)	(17.724)
świadczenia pracownicze		(6.136)	(11.830)
pozostałe koszty zarządu		(2.667)	(4.120)
podatek dochodowy		(234)	(1.535)
Wydatki na działalność operacyjną		(19.891)	(35.297)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5.3.	2.384	15.865
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	–	27.311
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	5.1.	–	(9.714)
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		149	125
ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych		69	–
z pozostałych aktywów finansowych		9	931
z wpływów zwrotnych z joint ventures		–	536
Wpływy z działalności inwestycyjnej		227	19.190
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(6.703)	(5.856)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(243)	(658)
pozostałe aktywa finansowe		(109)	(31)
Wydatki z tytułu inwestycji		(7.054)	(6.544)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5.3.	(6.827)	12.645
Wpływy z tytułu emisji obligacji	7.10.3.	11.130	–
Wykup obligacji	7.10.3.	(9.500)	(1.800)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	15.513	14.198
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	(5.479)	(32.316)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	7.10.3.	(504)	(485)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(4.834)	(11.972)
Zapłacone odsetki (od obligacji)		(780)	(586)
Koszty pozyskania kredytów		(1.126)	(217)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		4.420	(33.178)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	5.3.	(22)	(4.668)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		6	29
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		1	(739)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	7.8.	1.479	6.857
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia	7.8.	1.465	1.479

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe				
Stan na dzień 1 stycznia 2024	54.000	104.914	(2.991)	(34.019)	121.904	133	122.036	
Całociowy wynik netto okresu	–	(84.804)	–	35.847	(48.957)	2	(48.955)	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(84.804)	–	–	(84.804)	(3)	(84.807)	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	35.847	35.847	5	35.852	
Stan na dzień 31 grudnia 2024	54.000	20.110	(2.991)	1.828	72.947	134	73.081	
= Stan na dzień 1 stycznia 2025	54.000	20.110	(2.991)	1.828	72.947	134	73.081	
Całociowy wynik netto okresu	–	(2.423)	–	372	(2.052)	23	(2.029)	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(2.423)	–	–	(2.423)	20	(2.403)	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	372	372	3	374	
Stan na dzień 31 grudnia 2025	54.000	17.686	(2.991)	2.200	70.895	157	71.052	

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2025

[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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. zostało w dniu 23 kwietnia 2026 r. zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

Podstawowa działalność Grupy obejmuje budowę wzgl. zakup i rewitalizację nieruchomości biurowych i hotelowych oraz ich prowadzenie w Europie Środkowej i Wschodniej. W zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości nieruchomości sprzedawane są z zamiarem osiągnięcia maksymalnej wartości dodanej.

[02] Informacje o segmentach działalności

2.1. Informacje ogólne

Sprawozdanie w ramach Grupy obejmuje następujące segmenty działalności podlegające obowiązkowi raportowania:

- Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)
- Hotele
- Development & Services (działalność deweloperska i usługowa)

Segmenty działalności zostały oddzielone od siebie zgodnie z kryteriami określonymi w MSSF 8.5 i nast.. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości (Investment Properties) stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z MSSF 8.12 są łączone w podlegające obowiązkowi raportowania segmenty Hotele wzgl. Investment Properties. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w pkt. 2.2..

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów przyporządkowane są w sprawozdaniu z działalności segmentów geograficznie według miejsca świadczenia usługi.

W działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej w minionym roku obrotowym 2024 miały miejsce transakcje z klientem zewnętrznym, które wygenerowały obroty przekraczające 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży; przychody te wyniosły 20 516 TEUR.

Sprawozdawczość wewnętrzna i z działalności segmentów realizowana jest zgodnie z przepisami MSSF, stosowanymi w UE. Wszystkie podmioty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały również uwzględnione w sprawozdaniach z działalności segmentów. Udział joint ventures w wyniku został wykazany w pozycji „Wyniki z joint ventures” w sprawozdaniu z działalności segmentów.

2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

2.2.1. Segment Investment Properties

Segment Investment Properties obejmuje działalność, aktywa i zobowiązania związane z nieruchomościami (poza hotelami), które są prowadzone przez Grupę. Są to biura wzgl. biurowce o porównywalnych cechach ekonomicznych. Nieruchomości biurowe w ramach segmentu podlegającego obowiązkowi sprawozdawczemu są porównywalne pod względem świadczonych usług (wynajem), procesów produkcyjnych (budowa lub zakup nieruchomości, wykończenie pomieszczeń pod najemców), grup klientów (klienci instytucjonalni) oraz kanałów dystrybucji.

Na dzień bilansowy nieruchomości te są wyłączną własnością Grupy. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

Polska: Ogrodowa Office, Łódź; Red Tower, Łódź; Mogilska 41 Office, Kraków;
Mogilska 43 Office, Kraków; Mogilska 35 Office, Kraków
Węgry: Erzsébet Office, Budapeszt

W segmencie Investment Properties na koniec października 2024 r. sprzedano następujące nieruchomości:

Rosja: biurowiec Zeppelin, budynek wielofunkcyjny Bykovskaya,
biurowce Jupiter 1 i 2, Avior Tower 1 – wszystkie w St. Petersburgu

Przychody i koszty z tym związane ujęte są w wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej za rok 2024.

Zarządzanie tym segmentem opiera się na wskaźnikach wyników zgodnie z MSSF, w szczególności na EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem kosztów działalności finansowej i wyniku z wyceny). Przychody ze sprzedaży obejmują głównie przychody z czynszu za wynajem (wg MSSF 16), z rozliczenia kosztów eksploatacji (MSSF 15), a także z tytułu wykończenia pomieszczeń pod najemców.

2.2.2. Segment Hotele

Poszczególne hotele zestawiono w segmencie podlegającym obowiązkowi sprawozdawczemu na podstawie porównywalnych cech ekonomicznych. Dotyczą one głównie rodzaju produktów lub usług (zakwaterowanie i żywienia), procesów produkcyjnych w ramach hoteli, struktury klientów (business i leisure) oraz kanałów dystrybucji.

Segment działalności objęty zestawieniem zawiera wszystkie działania, aktywa i zobowiązania związane z prowadzeniem hoteli. Aktualnie sprawozdanie z działalności segmentów uwzględniona następujący hotel (podwyższony standard 3-gwiazdkowy):
Niemcy: greet Hotel, Darmstadt

Na koniec października 2024 r. sprzedano następujący hotel:

Rosja: Airportcity Plaza, St. Petersburg

Przychody i koszty z tym związane ujęte są w wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej za rok 2024.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.). W segmencie Hotele prezentowany jest on jako wynik brutto.

Segment Hotele podlega w ramach Grupy wariantowi kalkulacyjnemu. GOP obejmuje wszystkie przypisane bezpośrednio do działalności hoteli przychody ze sprzedaży, koszty materiałów i usług oraz koszty świadczeń pracowniczych powstające w związku z działalnością hoteli. NOP obejmuje dodatkowo bezpośrednio przypisane koszty właściciela.

Przychody hoteli ze sprzedaży obejmują głównie przychody z pokoi oraz Food & Beverage. Od sierpnia 2025 r. Grupa we własnym zakresie zarządza hotelem. Pozycja Property Costs obejmuje m.in. ubezpieczenia i podatki gruntowe.

Pozostałe koszty after NOP obejmują koszty świadczeń pracowniczych związanych z zarządaniem oraz koszty poszczególnych spółek właścicielskich hoteli, które nie są przyporządkowane bezpośrednio do działalności hoteli.

2.2.3. Segment Development & Services

Segment Development & Services obejmuje działalność deweloperską i inne usługi oraz aktywa i zobowiązania z nimi związane, włącznie z działalnością w ramach holdingu Grupy. Przychody ze sprzedaży w tym segmencie wynikają ze sprzedaży zrealizowanych nieruchomości, z projektów deweloperskich lub z usług na rzecz podmiotów trzecich i podlegają silnym wahaniom w ciągu roku. W przypadku sprzedaży nieruchomości przyporządkowane do innych segmentów są przenoszone do segmentu Development & Services.

W roku obrotowym nieruchomości deweloperskie lub w fazie budowy w Polsce i w Niemczech zawarte są w aktywach segmentu. Nieruchomości rezerwowe w St. Petersburgu w Rosji zostały sprzedane pod koniec października 2024 roku.

W celu zarządzania segmentem stosuje się głównie wyniki ze sprzedaży, przy czym przychody ze sprzedaży, EBITDA i wynik segmentu skalkulowane wg MSSF stanowią wskaźniki najważniejsze.

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

W prezentacji wyniku netto okresu segmentów poszczególne segmenty działalności przedstawione są odpowiednio do ich podziału w rachunku zysków i strat oraz z przeniesieniem na wynik Grupy. Szczegółowe objaśnienia do poszczególnych segmentów pod względem ich zakresu i kryteriów zarządzania zawarte są w pkt. 2.

w TEUR	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU								
Działalność kontynuowana								
Przychody ze sprzedaży	14.279	13.172	4.475	6.061	1.675	2.275	20.429	21.508
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(5.148)	(4.932)	(4.411)	(5.124)	(1.378)	(2.183)	(10.938)	(12.239)
Wynik brutto ze sprzedaży	9.130	8.240	64	937	296	93	9.491	9.270
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–	–	(90)	–	(90)
Pozostałe przychody operacyjne	40	151	7	112	174	100	220	364
Koszty zarządu	(680)	(656)	(85)	(107)	(5.935)	(6.917)	(6.700)	(7.680)
Inne koszty	(186)	(644)	(12)	(19)	(1.009)	(82)	(1.207)	(744)
Skonsolidowane koszty / przychody	(2.063)	(1.858)	–	–	2.063	1.858	–	–
Segment EBITDA	6.241	5.233	(25)	924	(4.411)	(5.039)	1.804	1.118
Planowa amortyzacja środków trwałych	(135)	(101)	(768)	(786)	(117)	(128)	(1.019)	(1.014)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(76)	(51)	(4)	(5)	(289)	(324)	(369)	(381)
Zysk z wyceny	2.832	625	–	–	4.603	795	7.435	1.420
Strata z wyceny	(3.193)	(8.180)	–	–	(68)	(1.507)	(3.261)	(9.687)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(572)	(7.707)	(772)	(791)	4.130	(1.164)	2.786	(9.662)
Segment EBIT	5.669	(2.474)	(797)	134	(281)	(6.203)	4.590	(8.544)
Przychody z działalności finansowej	24	1	–	–	210	179	234	179
Koszty działalności finansowej	(4.613)	(5.001)	(340)	(475)	(1.755)	(2.346)	(6.707)	(7.822)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–	–	(17)	–	(17)
Rozliczenie odsetek Grupa	(3.759)	(3.739)	–	–	3.759	3.739	–	–
Wynik z działalności finansowej	(8.348)	(8.739)	(340)	(475)	2.215	1.554	(6.473)	(7.660)
Wynik brutto	(2.679)	(11.213)	(1.137)	(341)	1.934	(4.649)	(1.883)	(16.203)
Podatek dochodowy bieżący	(2)	(62)	–	–	(54)	(183)	(56)	(245)
Podatek dochodowy odroczony	(945)	48	–	–	480	(84)	(464)	(36)
Podatek dochodowy	(946)	(14)	–	–	426	(267)	(520)	(281)
Wynik z działalności kontynuowanej	(3.625)	(11.227)	(1.137)	(341)	2.360	(4.916)	(2.403)	(16.484)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana								
Wynik z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	–	(22.121)	–	(2.371)	–	(43.830)	–	(68.322)
Segment wynik netto okresu	(3.625)	(33.348)	(1.137)	(2.713)	2.360	(48.746)	(2.403)	(84.807)

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Aktywa trwałe wg MSSF 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	283	478	283	478
Polska	161.703	158.466	–	–	8.909	11.643	170.612	170.109
Niemcy	–	–	11.559	12.268	17.760	17.760	29.319	30.028
Węgry	24.082	23.562	–	–	38	29	24.120	23.591
Suma	185.785	182.028	11.559	12.268	26.990	29.910	224.335	224.206

	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	44	33	44	33
Polska	12.046	10.990	–	–	1.580	2.190	13.626	13.180
Niemcy	–	–	4.475	6.061	–	–	4.475	6.061
Węgry	2.232	2.182	–	–	51	53	2.283	2.234
Suma z działalności kontynuowanej	14.279	13.172	4.475	6.061	1.675	2.275	20.429	21.508
Rosja (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)		20.516		5.425		6		25.947
Suma łącznie	14.279	33.688	4.475	11.486	1.675	2.281	20.429	47.455
Ø Zatrudnienie w działalności kontynuowanej	5	5	25	19	52	51	82	75
Ø Zatrudnienie w działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	–	5	–	79	–	17	–	101
Ø Zatrudnienie łącznie	5	10	25	98	52	68	82	176

[03] Zasady rachunkowości

3.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i jej spółek zależnych zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), stosowanymi w UE. Spełnione zostały także dodatkowe wymogi określone w § 245a ust. 1 UGB (austriackiego kodeksu handlowego).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest zasadniczo zgodnie z zasadą (zamortyzowanych) kosztów. Wyjątkiem są nieruchomości inwestycyjne i pochodne instrumenty finansowe, o ile występują, które są ujmowane w bilansie wg wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności podmiotu.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w euro. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie wartości podane są w całych tysiącach euro (TEUR). Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Uzgodnienie i przekształcenie sprawozdań finansowych podmiotów, w których Spółka posiada udziały, sporządzonych wg lokalnych przepisów o rachunkowości do jednostkowych sprawozdań finansowych zgodnych z MSSF, sporządzonych według jednolitych wytycznych Grupy, odbywa się w centrali koncernu w Wiedniu. Dniem bilansowym dla wszystkich spółek ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zasadniczo 31 grudnia.

Wszystkie spółki włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w punkcie 4.1.1.

3.2. Zmiany w zasadach rachunkowości i w przepisach o rachunkowości

3.2.1. Nowe i zmienione standardy i interpretacje – zastosowane po raz pierwszy

W roku obrotowym należało zastosować po raz pierwszy następujące nowe lub zmienione standardy:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSR 21	Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: brak wymienialności	01.01.25

Ta zmiana w standardach rachunkowości nie wywarła żadnych konkretnych skutków w roku sprawozdawczym.

3.2.2. Nowe i zmienione standardy i interpretacje – jeszcze nie stosowane

Poniższe nowe lub zmienione standardy lub interpretacje zostały przyjęte przez UE po ich publikacji przez International Accounting Standards Board (IASB) i podlegają obowiązkowi stosowania od podanej daty:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSSF 9, 15 & 16	Poprawki roczne w MSSF – nr 11	01.01.26*
MSSF 7 & 9	Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych	01.01.26
MSSF 7 & 9	Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody (OZE)	01.01.26
MSSF 18	Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych	01.01.27

Następujące nowe lub zmienione standardy lub interpretacje zostały już opublikowane przez IASB, ale nie zostały jeszcze przyjęte przez UE:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSR 21	Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: przeliczenie na walutę gospodarki hiperinflacyjnej	01.01.26*
MSR 19	Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: przeliczenie na walutę gospodarki hiperinflacyjnej	01.01.27*

*) Przedmiotowe zmiany w przepisach o rachunkowości zgodnie z aktualną oceną nie mają lub mają nieistotne znaczenie dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego i w związku z tym nie zostały szczegółowo objaśnione w dalszej części. Ocena znaczenia dokonywana jest regularnie przed terminem pierwszego zastosowania i w razie potrzeby korygowana.

Warimpex obecnie nie planuje stosowania ww. nowych lub zmienionych standardów wzgl. interpretacji przed przewidzianym terminem.

• **MSSF 7 & 9: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych**

Zmiany wprowadzają dodatkowy test dotyczący spełnienia kryterium SPPI („solely payments of principal and interest”) dla aktywów finansowych, w przypadku których umowne przepływy pieniężne są uzależnione od niepewnych zdarzeń, np. w zakresie spełnienia kryteriów ESG. Zawarte są tu również doprecyzowania dotyczące aktywów finansowych bez prawa regresu (typu non-recourse), instrumentów finansowych powiązanych z umową oraz usuwania z bilansu zobowiązań finansowych rozliczanych w ramach elektronicznych systemów płatności. Dodatkowe ujawnienia w informacji dodatkowej przewidziane są dla instrumentów finansowych, w przypadku których przepływy pieniężne zależą od określonych niepewnych zdarzeń, niezwiązanych bezpośrednio ze zmianą ryzyka kredytowego lub kosztów kredytu i wycenianych według wartości godziwej bez odniesienia na wynik, a także dla instrumentów kapitału własnego wycenianych według wartości godziwej bez wpływu na wynik. W przypadku wystąpienia odpowiednich operacji biznesowych zmiany te mogą mieć w przyszłości wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

• **MSSF 7 & 9: Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody (OZE)**

Zmiany mają na celu usprawnienie księgowania kontraktów zakupu energii elektrycznej („power purchase agreements”) w przypadku wahań w dostawach energii elektrycznej spowodowanych niepewnymi zdarzeniami, takimi jak warunki atmosferyczne. W tym celu doprecyzowano stosowanie wyłączeń na użytek własny („own use exemption”). Katalog instrumentów zabezpieczających został rozszerzony o kontrakty na energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zależnych od przyrody. Uzupełniając przewidziano dalsze ujawnienia w informacji dodatkowej mające na celu zrozumienie skutków takich kontraktów. W przypadku wystąpienia odpowiednich operacji biznesowych zmiany te będą miały w przyszłości wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

• **MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych**

Ten nowy standard ma na celu zwiększenie porównywalności prezentowanych informacji. W tym celu koszty i przychody w rachunku zysków i strat w oparciu o rachunek przepływów pieniężnych należy przyporządkować każdorazowo do obszaru operacyjnego (operating), inwestycyjnego (investing) lub finansowego (financing); pozostałe obszary to podatki dochodowe i działalność zaniechana. Przewidziano również obowiązkowe sumy częściowe. Niektóre opcje ujawnień w rachunku zysków i strat oraz w rachunku przepływów pieniężnych nie mają już zastosowania. W przypadku informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego obowiązują również wymogi dotyczące wskaźników efektywności specyficznych dla spółki (Management Performance Measures, MPMs) oraz poziomu agregacji i dezagregacji. Stosując te zasady po raz pierwszy, należy skorygować dane porównawcze za poprzedni rok i dokonać uzgodnienia w formie rozliczenia przejściowego rachunku zysków i strat. Nowy MSSF 18 prawdopodobnie spowoduje zmiany w prezentacji i w ujawnieniach w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W związku z tym, że inwestycje w aktywa generujące stopy zwrotu, należą do podstawowej działalności Grupy, związane z nimi przychody i koszty należy ujmować w obszarze operacyjnym (operating) na podstawie wyjątków wynikających z MSSF 18. Ponadto konieczne będą jeszcze bardziej szczegółowe analizy przed pierwszym zastosowaniem od 1 stycznia 2027 roku.

3.3. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz jej bezpośrednich i pośrednich jednostek zależnych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji w okresie od dnia ich nabycia, będącego dniem objęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystają one podlegać ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia ustania kontroli podmiotu dominującego.

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawnia się wszystkie spółki podlegające obowiązkowi konsolidacji (por. pkt. 4.1.). Wspólne przedsięwzięcia (joint ventures) są ujmowane metodą praw własności. W tej kwestii dodatkowe informacje znajdują się w notach w pkt. 3.5.

3.4. Profesjonalny osąd kierownictwa i niepewność oszacowania

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonywane są oszacowania i założenia, mające wpływ na ujęte w bilansie składniki majątkowe i zobowiązania, dane dot. pozostałych zobowiązań w dniu bilansowym oraz wykazane przychody i koszty w trakcie okresu objętego sprawozdaniem. Niepewność związana z tymi szacunkami może w przyszłych okresach prowadzić również do istotnych korekt aktywów lub zobowiązań.

Najistotniejsze osądy, założenia dotyczące przyszłości oraz inne istotne źródła niepewnych oszacowań, istniejące na dzień bilansowy, mogące stanowić podstawę znaczącego ryzyka dokonania niezbędnych korekt wartości bilansowych pozycji w bilansie w następnym roku obrotowym, zostały objaśnione poniżej.

3.4.1. Skutki konfliktu w Ukrainie i wyjście z rynku rosyjskiego

Pod koniec października 2024 r. Warimpex sprzedał wszystkie rosyjskie spółki zależne (por. ujawnienia w pkt. 5.2 i 5.3). Tym samym wyeliminowano w bieżącym roku obrotowym ryzyko geopolityczne, osądy i niepewność związane z działalnością biznesową w Rosji.

W ubiegłym roku Grupa uznała, że na dzień bilansowy 31.10.2024 r. nie sprawuje już kontroli i że spółki rosyjskie od tego dnia nie podlegają już konsolidacji. Finalizacja umowy wraz z przeniesieniem udziałów miała miejsce w grudniu 2024 roku.

Budżet Grupy wykazuje na rok 2026 dodatni wynik EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości) także po wyjściu z rynku rosyjskiego. Plan finansowy przewiduje wystarczające środki pieniężne. Zarząd zakłada, że krótkoterminowe linie kredytowe mogą być nadal przedłużane i/lub że płynność może być generowana ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z modelem biznesowym. W związku z tym kontynuacja działalności przez Grupę z punktu widzenia Zarządu nie jest zagrożona, a więc przesłanka „going concern” leżąca u podstaw sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pozostaje spełniona.

3.4.2. Wycena wartości godziwej (MSSF 13)

Grupa wycenia aktywa niefinansowe, takie jak nieruchomości inwestycyjne oraz ewentualnie istniejące określone instrumenty finansowe, np. instrumenty kapitału własnego lub instrumenty pochodne, na każdy dzień bilansowy wg wartości godziwej. 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. Wyceniając wartość godziwą, przyjmuje się założenie, że transakcja dokonywana jest na rynku głównym lub – jeżeli takiego rynku nie ma – na rynku najkorzystniejszym.

Wszystkie aktywa i pasywa, dla których jest określana lub wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość godziwa, klasyfikowane są wg następującej hierarchii wyceny w celu określenia wartości godziwej (hierarchia Fair Value):

Poziom 1: Ceny notowane (niekorygowane) na rynkach aktywnych dla identycznych aktywów lub zobowiązań

Poziom 2: Metody wyceny, w których można zaobserwować na rynku bezpośrednio lub pośrednio parametr wejściowy najniższego poziomu wyceny, istotny dla wyceny wg wartości godziwej

Poziom 3: Metody wyceny, w których nie można zaobserwować na rynku parametru wejściowego najniższego stopnia, istotnego dla wyceny wg wartości godziwej

3.4.2.1. Wycena nieruchomości

W związku ze znaczeniem, jakie nieruchomości mają dla Grupy, ich wartość określana jest z reguły według uznanych metod wyceny przez niezależnych rzeczoznawców, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i doświadczeniem w zakresie aktualnej sytuacji i rodzaju nieruchomości. Wyboru rzeczoznawców dokonuje członek zarządu odpowiedzialny za sprawy finansowe z udziałem managerów odpowiedzialnych za projekty lub aktywa. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie. Na dzień 31.12.2025 r. podobnie jak w roku ubiegłym nie miało to miejsca.

Odpowiednie istotne parametry wejściowe dla stosowanych metod wyceny, takie jak stopy procentowe/yields, czynsze rynkowe, pozostałe koszty inwestycji i zyski z działalności deweloperskiej, są określane w uzgodnieniu z zewnętrznymi rzeczoznawcami oraz zarządem i kierownictwem ds. aktywów na podstawie aktualnych na dzień bilansowy warunków rynkowych. W kontekście obecnego otoczenia makroekonomicznego na koniec 2024 r. zaobserwowano wzrost stóp procentowych/yields, które ustabilizowały się w roku obrotowym 2025 na poziomie z poprzedniego roku. Z dzisiejszej perspektywy należy w dalszym ciągu liczyć się z niepewnością w obecnym otoczeniu makroekonomicznym i geopolitycznym.

Stosowana przez rzeczoznawcę metoda wyceny jest uzależniona od rodzaju nieruchomości. Rozróżnia się między nieruchomościami istniejącymi, generującymi regularne zyski (hotele lub biurowce), nieruchomościami w fazie rozwoju oraz nieruchomościami gruntowymi, na których nie rozpoczęto jeszcze realizacji.

Przy wycenie wartości godziwej istniejących nieruchomości stosuje się metody dochodowe (metodę inwestycyjną lub metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych). Jest to zgodne z poziomem 3 hierarchii wartości godziwej. Niezależnie od metody wyceny niepewności w zakresie planowania uwzględniane są poprzez wybór odpowiedniej stopy procentowej. Podczas wyceny nieruchomości biurowych uwzględnia się zarówno wpływ z czynszów określonych umownie na dzień bilansowy jak i z czynszów rynkowych, przewidywane po zakończeniu umów najmu.

Dla nieruchomości deweloperskich stosuje się najczęściej metodę wartości rezydualnej. Najpierw określana jest wartość godziwa na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Odejmuje się od niej pozostałe jeszcze koszty inwestycji oraz zysk dewelopera z projektu w odpowiedniej wysokości. Zysk z projektu określa się jako procent pozostałych jeszcze kosztów inwestycji i pokrywa on m.in. ryzyko rozwoju projektu.

Wartość godziwą nieruchomości gruntowych, na których nie rozpoczęto jeszcze realizacji (grunty w rezerwie) oblicza się metodą wartości porównawczej, stosując rynkowe ceny za m².

Wartość godziwa określona przez rzeczoznawców weryfikowana jest przez właściwego managera projektu / aktywów pod względem założeń przyjętych przez rzeczoznawców i parametrów wejściowych oraz zmian na ostatni dzień wyceny, a następnie zatwierdzana do ujęcia przez członka zarządu ds. finansowych.

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Warimpex wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu wartości godziwej z uwzględnieniem opinii niezależnych rzeczoznawców. Wyniki wyceny wynikające ze zmian wartości godziwych ujmowane są w rachunku zysków i strat z odniesieniem na wynik.

W zakresie rozwoju nieruchomości inwestycyjnych oraz parametrów wejściowych wyceny i odpowiednich danych dot. wrażliwości por. pkt. 7.1.. Wynik z wyceny został przedstawiony w pkt 6.6.

Odpisy aktualizacyjne i zwiększenie wartości nieruchomości hotelowych

Grupa wykazuje prowadzone przez nią nieruchomości hotelowe zasadniczo jako rzeczowe środki trwałe i regularnie bada, czy konieczne są w stosunku do nich odpisy aktualizacyjne. Wymaga to oszacowania wartości możliwej do uzyskania. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalna obliczana jest każdorazowo w oparciu o zewnętrzną opinię dot. wyceny.

Zmiany wartości odzyskiwalnej ujmowane są w rachunku zysków i strat w następujący sposób: odpisy aktualizacyjne w pełnej wysokości, a zwiększenia wartości tylko do wysokości zamortyzowanych kosztów nabycia. Zamortyzowane koszty nabycia to kwota wynikająca po uwzględnieniu planowych odpisów amortyzacyjnych bez ewentualnych wartości odpisanych w latach ubiegłych.

Wartość odzyskiwalna jest silnie uzależniona od zastosowanej stopy kapitalizacji (Exit Yield) oraz od spodziewanych przyszłych wpływów.

Zwiększenia wartości wzgl. odpisy aktualizacyjne zostały przedstawione w pkt. 6.6. W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 7.2.

3.4.2.2. Wycena instrumentów finansowych

Jeżeli Grupa nie może określić wartości godziwych stosowanych instrumentów finansowych na podstawie cen notowanych na aktywnych rynkach, określa się je przy pomocy metod wyceny, m.in. metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Parametry wejściowe w modelach wyceny bazują, w miarę możliwości, na obserwowanych danych rynkowych (2. poziom hierarchii). W przypadku ich braku konieczne są osądy kierownictwa (3. poziom hierarchii). Osąd kierownictwa dotyczy parametrów wejściowych, takich jak ryzyko płynności finansowej, ryzyko kredytowe czy wahania cenowe. Zmiany przyjętych dla tych czynników założeń mogą wpływać na określone wartości godziwe instrumentów finansowych.

Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

3.4.3 Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

Stosując standard MSSF 15 (Umowy z klientami) Grupa w odniesieniu do ujmowania przychodów w segmencie Investment Properties podjęła na podstawie osądu decyzję dotyczącą kwestii, czy w związku z przychodami z tytułu kosztów eksploatacyjnych związanymi z wynajmem powierzchni biurowych Grupa ma być traktowana jako zleceniodawca (pryncypał) czy jako agent.

Grupa stwierdziła, że w przypadku przychodów z tytułu kosztów eksploatacyjnych rozliczanych z najemcą na podstawie zużycia bez marży, takich jak koszty energii elektrycznej czy wody, pełni rolę agenta i ujmuje je w związku z tym jako pozycje przejściowe pomniejszające odpowiednie koszty. Przychody z tytułu kosztów eksploatacji, w odniesieniu do których Grupa pełni rolę pryncypała, są ujmowane jako przychody ze sprzedaży zgodnie z MSSF 15.

3.4.4. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsięwzięciach zagranicznych

Waluta funkcjonalna spółek zależnych w niektórych przypadkach różni się od waluty krajowej. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych w ramach Grupy określane są w większości przypadków w euro – z wyjątkiem umów z jednostkami państwowymi czy umów w Rosji do momentu sprzedaży w 2024 r.. W przypadku hoteli na terytorium UE przychody ze sprzedaży określa się również najczęściej w euro. Koszty towarów i usług dla wynajmu nieruchomości biurowych lub dla hoteli częściowo wykazywane są w walucie krajowej, a częściowo w euro. Kredytowanie w całej grupie w przeważającym zakresie odbywa się w euro. W ramach osądu własnego kierownictwa zgodnie z MSR 21.12 dla tych spółek zależnych, których przychody ze sprzedaży określane są w euro, jako walutę funkcjonalną ustala się euro. Waluta funkcjonalna danej spółki należącej do Grupy widoczna jest w zestawieniu podmiotów zależnych (pkt. 4.1.1.).

3.4.5. Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w odniesieniu do wszystkich niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej prawdopodobne jest, że osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać te straty. Zastosowanie profesjonalnego osądu kierownictwa niezbędne jest, aby ustalić wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które Grupa może rozpoznać kierując się prognozowanym terminem osiągnięcia i wysokością przyszłych zysków oraz bazując na przyszłych strategiach podatkowych.

Pozostałe aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane tylko wówczas, gdy plany podatkowe dotyczące pojedynczego podmiotu podatkowego czynią rzeczywiste wykorzystanie prawdopodobnym.

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 6.9. Podatek dochodowy oraz pkt. 7.5. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

3.4.6. Niepewność szacunków wynikająca z zagrożeń związanych z klimatem

Warimpex na bieżąco dokonuje oceny ryzyk związanych z klimatem (por. pkt. 8.2.5.). W związku z tym, że prowadzona działalność gospodarcza w przeważającej mierze jest działalnością kwalifikującą się do systematyki, Grupa zakłada, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą konieczne znaczące korekty wartości bilansowych z tytułu ryzyka związanego z klimatem, ponieważ aktualne aspekty związane z klimatem zostały już uwzględnione w wycenie nieruchomości i nie zidentyfikowano dalszych ryzyk bilansowych w tym zakresie.

3.5. Joint ventures (wspólne przedsięwzięcia) i jednostki stowarzyszone

Udziały kwalifikuje się jako joint ventures wówczas, gdy istnieje wspólna umowa, w której strony, sprawujące współkontrolę nad umową, posiadają prawa do aktywów netto dotyczących wspólnie realizowanej umowy.

Grupa wykazuje swoje inwestycje netto w joint ventures (MSSF 11) oraz udziały w jednostkach stowarzyszonych, stosując metodę praw własności.

W roku objętym sprawozdaniem Grupa nie posiadała żadnych udziałów w jednostkach stowarzyszonych. Zestawienie i zmiany w inwestycjach netto w joint ventures oraz podsumowanie informacji finansowych najważniejszych joint ventures zawarte są w pkt. 7.3..

3.6. Instrumenty finansowe

3.6.1. Aktywa finansowe

Zgodnie z MSSF 9 aktywa finansowe klasyfikowane są przy pierwszym ujęciu w następujący sposób:

1. Wycena wg zamortyzowanych kosztów nabycia
2. Wycena bez wpływu na wynik wg wartości godziwej
3. Wycena z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej

Klasyfikacja odbywa się na podstawie modelu biznesowego Grupy oraz właściwości umownych przepływów pieniężnych. Pierwsze ujęcie odbywa się każdorazowo – z uwzględnieniem przepisów MSSF 9 – wg wartości godziwej. Poza aktywami finansowymi ujmowanymi z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej, dodatkowo ujmuje się koszty transakcyjne.

Wycena wg zamortyzowanych kosztów nabycia

Aktywa finansowe ujmowane są wg zamortyzowanych kosztów nabycia, jeżeli model biznesowy przewiduje utrzymanie aktywa w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych („warunek modelu biznesowego”), a warunki umowne przewidują przepływy pieniężne z tytułu kapitału i odsetek w określonych terminach („warunek przepływów pieniężnych”). Model biznesowy Grupy przewiduje otrzymywanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu kapitału i ewentualnych odsetek, a więc aktywa finansowe są w Grupie standardowo wykazywane wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Przychody z tytułu odsetek naliczane są metodą efektywnej stopy procentowej do wartości bilansowej brutto, przy czym istnieją wyjątki dla aktywów o gorszej wiarygodności. W przypadku zmian w umownych przepływach pieniężnych nieprowadzących do wyksięgowania, wartość bilansowa brutto obliczana jest od nowa, a różnica w stosunku do poprzedniej wartości bilansowej brutto ujmowana jest jako zysk lub strata z tytułu zmiany.

Wycena bez wpływu na wynik wg wartości godziwej

Aktywa finansowe ujmowane są bez wpływu na wynik wg wartości godziwej, o ile są to

1. instrumenty kapitału własnego, nieprzeznaczone do sprzedaży, lub
2. instrumenty dłużne, dla których warunek modelu biznesowego przewiduje utrzymanie lub sprzedaż i spełniony jest warunek przepływów pieniężnych dot. otrzymywania wyłącznie kapitału i odsetek.

Dla instrumentów dłużnych z modelem biznesowym „Utrzymać lub sprzedać” standard MSSF 9 w przypadku spełnienia warunków przepływów pieniężnych przewiduje wycenę wg wartości godziwej bez wpływu na wynik. Zmiany wartości nie odnoszą się na wynik, lecz są najpierw ujmowane w pozostałych przychodach i kosztach. Przewiduje się możliwość późniejszego przeniesienia do rachunku zysków i strat („Recycling”).

Wycena z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej

Derywaty i instrumenty dłużne niespełniające powyższych warunków modelu biznesowego i przepływów pieniężnych, a więc takie, które nie są wyceniane ani wg zamortyzowanych kosztów ani bez wpływu na wynik wg wartości godziwej, należy wykazać zgodnie z MSSF 9 z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej. Zmiany wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat.

3.6.2. Utrata wartości aktywów finansowych

Wysokość utraty wartości i wykazanych odsetek określa się zgodnie z MSSF 9 na 3 poziomach:

Poziom 1: Straty przewidywane w momencie początkowego ujęcia należy wykazywać w wartości bieżącej straty oczekiwanej w okresie 12 miesięcy.

Poziom 2: W przypadku wystąpienia znaczącego ryzyka kredytowego należy zabezpieczyć się przed ryzykiem do wysokości oczekiwanej straty przez cały okres.

Poziom 3: Wraz z zaistnieniem obiektywnych przesłanek zmniejszenia wartości dochody odsetkowe ujmuje się na podstawie wartości bilansowej netto, a więc wartość bilansowa pomniejszona o zabezpieczenie przed ryzykiem.

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów umownych bez istotnego składnika kredytowego Grupa stosuje model uproszczony, zgodnie z którym należy dokonać odpisu aktualizacyjnego w wysokości oczekiwanej straty na cały pozostały okres spłaty.

3.6.3. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przy pierwszej prezentacji klasyfikowane są jako zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów, jako zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik lub jako pochodne instrumenty finansowe związane z zabezpieczeniem.

Przy pierwszej prezentacji zobowiązania finansowe wyceniane są według wartości godziwej; zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanych kosztów wykazywane są przy pierwszej prezentacji według wartości godziwej pomniejszonej o bezpośrednio doliczone koszty transakcyjne.

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów:

Zobowiązania finansowe wyceniane są po pierwszym ujęciu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej wg zamortyzowanych kosztów. Zyski i straty wykazywane są w rachunku zysków i strat, jeżeli zobowiązania zostaną usunięte z bilansu oraz w ramach amortyzacji.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują wszystkie pochodne instrumenty finansowe z ujemną wartością godziwą (wraz z osobno wykazanymi wbudowanymi instrumentami pochodnymi), nie związane z zabezpieczeniami.

Zyski i straty z tytułu zobowiązań finansowych, wyceniane wg wartości godziwej, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem:

W niektórych przypadkach Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem (Cashflow-Hedges). Służą one do zabezpieczenia ryzyka wahań przepływów pieniężnych, które można przyporządkować ryzyku związanemu z wykazanym składnikiem aktywów, wykazanym zobowiązaniem, np. kapitał obcy o zmiennym oprocentowaniu lub z mającą nastąpić w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem transakcją lub ryzyku kursowemu związanemu z niewykazanym stałym zobowiązaniem.

W okresie objętym sprawozdaniem i w roku poprzednim Grupa nie posiadała żadnych pochodnych instrumentów finansowych z zabezpieczeniem.

3.7. Leasing

Grupa jako leasingobiorca:

Zgodnie z MSSF 16 Grupa jako leasingobiorca wykazuje w bilansie zarówno prawo do użytkowania przedmiotu leasingu („right-of-use asset”) po stronie aktywów jak i korespondujące z nim zobowiązanie z tytułu leasingu po stronie pasywów. Dla księgowania leasingu na podstawie umów krótkoterminowych (z okresem obowiązywania krótszym niż jeden rok) lub w odniesieniu do aktywów niskiej wartości (do ok. 5 000 EUR) przewidziane są wyjątki od obowiązku ich wykazywania po stronie aktywów. Grupa zdecydowała się na zastosowanie tych wyjątków. Wyznaczając okres użytkowania prawa do użytkowania przedmiotu leasingu, Grupa weryfikuje z uwzględnieniem wszystkich okoliczności towarzyszących, w szczególności na podstawie zachęt ekonomicznych, czy realizacja opcji przedłużenia jest wystarczająco bezpieczna. Opcja przedłużenia uwzględniana jest podczas wyznaczania okresu użytkowania tylko wówczas, gdy jest wystarczająco bezpieczna.

Pierwsze ujęcie prawa do użytkowania obejmuje następujące elementy: wartość początkowa zobowiązania z tytułu leasingu (= wartość bieżąca płatności leasingowych), płatności leasingowe uiszczone przed lub na początku obowiązywania stosunku leasingu, początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy oraz wszelkie koszty ponoszone po zakończeniu umowy. Następnie prawo użytkowania wyceniane jest według zamortyzowanych kosztów nabycia zgodnie ze standardem MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 36 Odpisy aktualizacyjne aktywów (por. punkt 7.2.1.). Nie dotyczy to aktywów wycenianych zgodnie z MSR 40 jako nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej (por. pkt. 7.1.1.). Grupa posiada długoterminowe umowy dzierżawy gruntu (renta wieczysta) związane z nieruchomościami inwestycyjnymi. W wyniku zastosowania MSSF 16 prawa użytkowania z tych umów dzierżawy zwiększają wcześniej ustaloną wartość godziwą nieruchomości, a związane z nimi zobowiązania leasingowe wykazywane są po stronie pasywów.

Zobowiązania z tytułu leasingu są dyskontowane przy zastosowaniu domyślnej stopy procentowej i pomniejszane o płatności leasingowe. Koszt odsetek i zmienne płatności leasingowe, nie będące częścią zobowiązania z tytułu leasingu, ujmowane są w rachunku zysków i strat z odniesieniem na wynik.

Grupa jako leasingodawca:

Umowy leasingowe, w ramach których wszystkie szanse i ryzyka związane z własnością nie są w większości przenoszone z Grupy na leasingobiorcę, klasyfikowane są jako leasing operacyjny. Grupa zawarła umowy leasingu w celu komercyjnego wynajmu swoich nieruchomości inwestycyjnych, głównie biurowych, i zaklasyfikowała te umowy jako leasing operacyjny. Na podstawie MSSF 16.B33 przychody od najemców z tytułu refakturowania podatków od nieruchomości i ubezpieczeń są przypisane do przychodów z wynajmu, a nie do przychodów ze sprzedaży zgodnie z MSSF 15.

Grupa jako leasingodawca nie zawarła żadnych umów, które byłyby klasyfikowane jako leasing finansowy.

3.8. Transakcje i salda w walutach obcych

Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych przygotowywane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.4.). Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym danego podmiotu są przeliczane według kursu waluty funkcjonalnej.

W przypadku zmiany transakcji istotnych dla określenia waluty funkcjonalnej możliwa jest zmiana waluty funkcjonalnej w poszczególnych spółkach ujętych w sprawozdaniu skonsolidowanym. Waluty funkcjonalne zaprezentowano w nocie pkt. 4.1.1..

Transakcje i salda w walutach obcych:

Transakcje w walutach obcych są najpierw przeliczane przez podmioty należące do Grupy według kursu transakcji kasowych z dnia zdarzenia na walutę funkcjonalną. Aktywa i zobowiązania pieniężne w walucie obcej są przeliczane każdego dnia z zastosowaniem kursu transakcji kasowych z danego dnia na walutę funkcjonalną.

Jeżeli w zagranicznych przedsięwzięciach dana waluta kraju nie odpowiada walucie funkcjonalnej, bieżące przychody i koszty są przeliczane na podstawie miesięcznych sprawozdań śródkresowych i danego średniego kursu ważonego, a w przypadku transakcji istotnych na podstawie kursu dnia. Wszystkie różnice z przeliczeń są ujmowane z odniesieniem na rachunek wyników.

Pozycje niepieniężne, wyceniane w walucie obcej według historycznych kosztów nabycia lub wytworzenia, są przeliczane według kursu z dnia zdarzenia.

Przeliczanie sprawozdań finansowych podmiotów włączonych do sprawozdania skonsolidowanego (przedsięwzięcia zagraniczne):

Aktywa i zobowiązania przedsięwzięć zagranicznych są przeliczane na EUR według kursu z dnia bilansowego. Przychody i koszty przeliczane są według kursu na dzień zdarzenia lub dla uproszczenia wg kursów średnich. Różnice z tytułu przeliczeń są ujmowane w pozostałym wyniku. Kwota dotycząca przedsięwzięcia zagranicznego, ujęta w pozostałym wyniku, jest przenoszona w przypadku zbycia przedsięwzięcia zagranicznego do wyniku netto okresu. Podczas rozliczania aktywów pieniężnych lub zobowiązań wewnątrz Grupy różnice wynikające z przeliczeń ujmowane są z odniesieniem na wynik, jeżeli nie są to różnice z pozycji pieniężnych, stanowiących część inwestycji netto w zagraniczne przedsięwzięcie. Różnice te wykazywane są najpierw w pozostałym wyniku, a w razie zbycia inwestycji netto przesuwane z kapitału własnego do zysków i strat.

Spółki rosyjskie nie należą do Grupy z dniem 31.10.2024 r. Skumulowane różnice z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w pozostałych przychodach i kosztach zostały więc przeniesione do wyniku netto okresu (por. pkt. 5.3.).

Kursy przeliczeniowe:

W sprawozdaniu skonsolidowanym stosuje się następujące kursy walut dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2025	31.12.2024
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,2267	4,273
Forint węgierski	(HUF/EUR)	385,40	410,09
Korona czeska	(CZK/EUR)	24,245	25,185
			31.10.2024
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)		108,95

3.9. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu opartego na wartości godziwej zgodnie z MSR 40. Zmiany wartości godziwej prowadzą w roku obrotowym do zysków lub strat z tytułu wyceny odnoszących się na wynik.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży i są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu lub zwiększenia wartości.

Promocje w zakresie wynajmu (np. okresy bezczynszowe) i początkowe koszty umów najmu ujmowane są zgodnie z odpowiednimi przepisami MSSF międzyokresowo, a w okresie obowiązywania danych umów najmu odnoszone na wynik. Takie pozycje rozliczeń międzyokresowych ujmowane są podobnie jak zwiększenia w nieruchomościach i zmniejszają w ten sposób wyniki z wyceny, podczas gdy rozwiązanie tych pozycji międzyokresowych w przyszłych okresach zwiększa wyniki z wyceny w okresie obowiązywania. Wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększa się w razie potrzeby dzięki prawom użytkowania wynikającym z długoterminowych umów dzierżawy w związku z nieruchomościami ujmowanymi zgodnie z MSR 40 (por. także pkt 3.7. do MSSF 16).

Dana pozycja nieruchomości inwestycyjnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub przy braku możliwości dalszego długotrwałego użytkowania oraz gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze sprzedaży danej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w chwili dokonania sprzedaży / zbycia.

3.10. Rzeczowe aktywa trwałe

Majątek trwały ulegający zużyciu ujmowany jest zgodnie z MSR 16 wg kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o planowe odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy aktualizacyjne, powiększonych o ewentualne zwiększenia wartości. Planowe odpisy amortyzacyjne dokonywane są liniowo i opierają się na przewidywanym okresie użytkowania aktywów. Jeżeli poszczególne elementy wykazują różne okresy użytkowania, amortyzacja odbywa się zgodnie z okresem użytkowania danego elementu. Dla ujętych w aktywach inwestycji zamiennych określa się także szacunkowy okres użytkowania. Wartości bilansowe rzeczowych aktywów trwałych sprawdzane są pod kątem utraty wartości w momencie pojawienia się okoliczności wskazujących na to, że wartość bilansowa składnika rzeczowych aktywów trwałych przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

W przypadku ujmowania nieruchomości hotelowych istotne elementy (grunty i prawa na gruntach, obiekty budowlane, urządzenia instalacyjne w budynkach i elementy wyposażenia) wykazywane są osobno i amortyzowane oddzielnie. Szczegóły dot. okresów użytkowania zawarte są w pkt. 7.2. w notach do sprawozdania.

W kosztach wytworzenia własnych składników aktywów oprócz jednostkowych kosztów materiału i produkcji są także zawarte odpowiednie pośrednie koszty materiału i produkcji. Odsetki od kapitału obcego, o ile można je np. bezpośrednio doliczyć w związku z celowymi kredytami projektowymi lub pożyczkami od partnerów joint venture lub akcjonariuszy, są ujmowane zgodnie z MSR 23 po stronie aktywów razem z odpowiednim składnikiem aktywów i także amortyzowane przez dany okres użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe są usuwane z bilansu po dokonaniu ich zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego wyksięgowania.

3.11. Zapasy

Zapasy towarów są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo według niższej ceny sprzedaży netto. Towary obejmują wyłącznie materiały użyte lub materiały na sprzedaż (głównie Food & Beverage) z segmentu hoteli. Zużycie określa się przy pomocy metody FIFO („First In-First Out”).

Przeznaczone do zbycia projekty nieruchomościowe w toku wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo ceny sprzedaży netto.

3.12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (środki pieniężne)

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy od dnia nabycia.

3.13. Świadczenia na rzecz pracowników

Rezerwy na roszczenia pracownicze i członków Zarządu z tytułu odpraw i jubileuszy tworzone są w większości dla osób zatrudnionych w Austrii, ponieważ w stosunku do pracowników w Polsce, na Węgrzech i w Niemczech przepisów ustawowych nie ma lub istnieją w bardzo ograniczonym zakresie.

Wycena rezerw następuje według metody projected-unit-credit-method. Prognozowane świadczenia dzielone są zgodnie z okresem zatrudnienia pracowników aż do przejścia w stan spoczynku wzgl. do ostatniej przewidzianej płatności jubileuszowej. Kwoty rezerw określane są na dzień bilansowy przez zewnętrznego aktuarusza w formie opinii w zakresie matematyki ubezpieczeniowej.

Zmiany w wycenie rezerw na odprawy, wynikające z matematyki ubezpieczeniowej, wykazywane są zgodnie z MSR 19 w pozostałych przychodach i kosztach w okresie, w którym wystąpią. Odsetki ujmowane są w kosztach działalności finansowej. Rezerwy na długoterminowe świadczenia na rzecz pracowników dotyczą wyłącznie segmentu Development & Services.

3.14. Realizacja przychodów

Realizacja przychodów zgodnie z MSSF 15:

Zgodnie z MSSF 15 przychody są realizowane w oparciu o następujący model:

1. Identyfikacja umowy z klientem
2. Identyfikacja poszczególnych umownych zobowiązań do wykonania świadczeń
3. Określenie świadczenia wzajemnego (ceny)
4. Alokacja ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do realizacji świadczenia
5. Ujęcie przychodów w chwili wypełnienia zobowiązań przez jednostkę (kryterium: przeniesienie kontroli)

Przychody ze sprzedaży są w Grupie wykazywane następująco:

Przychody ze sprzedaży - Investment Properties:

Przychody ze sprzedaży w tym segmencie działalności obejmują głównie przychody z czynszów i z zarządzania nieruchomościami (Facility Management) oraz koszty eksploatacji. Przy wynajmie powierzchni biurowych w umowach z najemcami zwykle ustala się nie tylko wysokość czynszu najmu, lecz także opłaty eksploatacyjne, a czasem inne usługi serwisowe. Osąd kierownictwa dot. ujęcia refakturowanych kosztów eksploatacyjnych objaśniono w pkt. 3.4.3..

Standard MSSF 16 Leasing stanowi, że komponenty leasingowe i pozaleasingowe umowy należy rozdzielić i te pozaleasingowe ujmować osobno zgodnie z MSSF 15. W związku z tym przychody z wynajmu będą ujmowane zgodnie z MSSF 16, a inne przychody z umów z najemcami zgodnie z MSSF 15.

Przychody ze sprzedaży – hotele:

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli obejmują głównie przychody ze sprzedaży noclegów, a drugiej strony ze sprzedaży dań i napojów (Food & Beverage). W przypadku tego rodzaju świadczeń przychód jest realizowany w konkretnym momencie. W Grupie nie ma żadnych programów lojalnościowych dla klientów, które miałyby istotny wpływ na moment lub wysokość realizowanych przychodów.

Przychody ze sprzedaży Development & Services:

W zakresie działalności deweloperskiej standard MSSF 15 dla nieruchomości już sprzedanych, ale znajdujących się jeszcze w fazie rozwoju, przewiduje realizację przychodów w czasie. Aktualnie Warimpex nie świadczy tego rodzaju usług. Ponadto do tego segmentu zalicza się również sprzedaże nieruchomości, realizowane zwykle na dzień zamknięcia transakcji (closing). Inne umowy z klientami w obszarze Development & Services są analizowane indywidualnie zgodnie z przepisami MSSF 15, a następnie przychody są odpowiednio ujmowane.

Przychody związane ze sprzedażą jednostek zależnych (MSSF 10):

Wycena przychodów odbywa się zgodnie z MSSF 10.25 w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną. W przypadku sprzedaży jednostki zależnej różnica między ceną sprzedaży i wartością aktywów netto powiększona o niepodzielone różnice z tytułu przeliczenia pozycji w walucie obcej ujęte w pozostałym wyniku i o wartość firmy ujmowana jest w rachunku wyników w dniu przejścia kontroli.

3.15. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością bilansową aktywów i pasywów wykazaną w sprawozdaniu finansowym a ich wartością podatkową.

Grupa weryfikuje wartość bilansową składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku na każdy dzień bilansowy i nie wykazuje tych aktywów, dla których przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych w pozostałym wyniku lub bezpośrednio w kapitale własnym, nie jest ujmowany w wyniku netto okresu.

3.16. Dotacje ze środków publicznych

W związku z pandemią koronawirusa Grupa otrzymała dotacje ze środków publicznych. Są one wykazywane w sprawozdaniu finansowym, jeżeli istnieje wystarczająca pewność w zakresie spełnienia warunków związanych z dotacjami i przyznania dotacji. W przypadku spełnienia warunków Grupa wykazuje dotacje w okresie, na który przewidziane jest wyrównanie strat wzgl. wsparcie finansowe. W pozostałych przypadkach zamieszczane są odpowiednie informacje.

Warimpex kompensuje w rachunku zysków i strat dotacje z dotowanymi kosztami, o ile można je jednoznacznie przyporządkować. Dopłaty do inwestycji najpierw zmniejszają wartość majątku trwałego i rozłożone w czasie całego okresu użytkowania podlegają rozwiązaniu z odniesieniem na wynik. Pozostałe dopłaty prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych. W roku obrotowym 2024 zgodnie z przepisami dokonano ostatecznego rozliczenia przyznanej w Niemczech pomocy ze środków publicznych związanej z pandemią.

[04] Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych

4.1.1. Podmioty zależne

Następujące podmioty zależne podlegały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

Włączone spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna*	Działalność/ Segment
		bepośr.	pośr.				
w tys.							
100%-owy udział:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und -Errichtungs GmbH ¹	A-Wiedeń	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
Warimpex Leasing GmbH ¹	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyauville Invest GmbH	D-Monachium	100 %	–	25	EUR	EUR	H/DS
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRT.	HU-Budapeszt	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Kraków	1 %	99 %	496	PLN	EUR	IP
Memos sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 3 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 4 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	EUR	IP
Mogilska Office 5 sp. z o.o. (vormals WX Financing sp. z o.o.)	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Stelio sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	IP
Hotel Rondo Kraków sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	39.685	PLN	PLN	DS
→ Kopernik Development sp. z o.o. ¹	PL-Kraków	–	100 %	25	PLN	PLN	DS
Mogilska Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite Company sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Lódź	100 %	–	150	PLN	EUR	DS
WX Finance CZ s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	1	CZK	EUR	IP
→ KONTAS sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	5	PLN	PLN	IP
WX Financing sp. z o.o. ²	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
AO Avielen Parking ³	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera ³	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
OOO Fomalhaut ³	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
AO Avielen A.G. ³	RU-St. Petersburg	100 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS
OOO Aval Invest ³	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
→ AO Micos ³	RU-St. Petersburg	–	100 %	43	RUB	RUB	IP
Udziały nieuprawnijające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.200	PLN	PLN	DS

Objaśnienia:

H = Segment Hotele

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

→ Pośrednie podmioty zależne, dla których podmiotem dominującym jest podmiot wymieniony wyżej.

* Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.4..

¹ Spółki zostały zlikwidowane w roku obrotowym 2025.

² Spółka została nabyta i zmieniono jej nazwę w 2025 roku.

³ Spółki zostały sprzedane w roku obrotowym 2024 (por. pkt. 5.2.).

4.1.2. Informacje o podmiotach zależnych z udziałami nieuprawniającymi do sprawowania kontroli (udziałami mniejszościowymi):

Udziały nieuprawniające do kontroli:

Spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale udziały nieuprawniające do kontroli		Zysk/strata przypadające na udziały nieuprawniające do kontroli		Niepodzielone udziały nieuprawniające do kontroli	
		31.12.25	31.12.24	2022	2024	31.12.25	31.12.24
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	20	(3)	157	134

4.1.3. Pozostałe informacje

Rodzaj i zakres istotnych ograniczeń w zw. z podmiotami zależnymi:

Podmioty zależne podlegają częściowo umownym ograniczeniom dot. eksploatacji składników majątku lub wypłaty odsetek i dywidend na rzecz wspólników wzgl. zwrotu pożyczek wspólników na podstawie obowiązujących umów kredytowych. W zakresie przyznania hipotek kredytodawcom w odniesieniu do informacji o wartościach bilansowych danych aktywów odsyłamy do pkt. 7.1. Nieruchomości inwestycyjne i 7.2. Rzeczowa aktywa trwałe.

W Grupie nie istnieją ograniczenia wynikające z praw ochronnych udziałów nieuprawniających do sprawowania kontroli.

[05] Transakcje zbycia nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Zmiany konsolidacyjne

W roku obrotowym 2025 nie doszło do zbycia nieruchomości ani spółek nieruchomościowych; transakcje zawarte w poprzednim roku zostały objaśnione w pkt. 5.2 i 5.3. Zmiany konsolidacyjne w zakresie spółek Grupy nie prowadzących działalności operacyjnej dotyczyły w roku obrotowym 2025 jednego nabycia oraz trzech likwidacji (por. pkt. 4.1.1.).

5.2. Zbycie udziałów w spółkach i nieruchomości w roku ubiegłym

W lipcu 2024 r. w ramach transakcji typu asset deal sprzedana została niezabudowana działka rezerwowa w Białymstoku.

W październiku 2024 r. Grupa dokonała zbycia wszystkich udziałów w swoich rosyjskich spółkach oraz związanych z nimi pożyczek od udziałowców. Cena sprzedaży została określona w decyzji właściwej rosyjskiej komisji rządowej z września 2024 roku. Ekonomiczna realizacja umowy nastąpiła 31 października 2024 r., kiedy spółka otrzymała cenę sprzedaży. Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności, w szczególności uzgodnione ograniczenia umowne dotyczące wykonywania praw własności, Warimpex dokonał osądu i podjął na jego podstawie decyzję, że od tego dnia Grupa nie sprawowała już kontroli nad spółkami rosyjskimi (por. punkt 3.4.1.). Finalizacja umowy wraz z przeniesieniem udziałów miała miejsce w grudniu 2024 roku.

Na dzień 31.10.2024 r. Grupę opuściły następujące spółki rosyjskie:

- AO Atmosfera, St. Petersburg (Avior Tower Office)
- OOO Aval Invest (udziały Micos)
- AO Avielen A.G. (Hotel Airportcity Plaza, Zeppelin Office, udziały Micos)
- AO Avielen Parking, St. Petersburg (obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya)
- OOO Fomalhaut (zarządzanie wewnątrzgrupowe)
- AO Micos (Jupiter Offices)

Wpływ sprzedaży nieruchomości/spółek na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2024:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa trwałe i grupy do zbycia przeznaczone do sprzedaży (MSSF 5):		
Nieruchomości inwestycyjne i rzeczowe aktywa trwałe	(76.986)	
Pozostałe należności	(1.244)	
Środki pieniężne	(9.714)	
Rezerwa na różnice kursowe (przeklasyfikowanie)		(38.359)
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży i grupami do zbycia (MSSF 5):		
Oprocentowane zobowiązania finansowe		52.488
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		5.485
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2.537
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		218
	(87.944)	22.369
Wartość bilansowa zbytych aktywów netto		(65.574)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat:	2024	2024
Działalność kontynuowana:		
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży nieruchomości	3.903	
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości	(3.922)	
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(72)	
Wynik netto z działalności kontynuowanej		(90)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:		
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży udziałów i pożyczek	23.480	
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów	(61.653)	
<i>w tym przeklasyfikowanie rezerwy na różnice kursowe</i>	(38.359)	
Wynik netto z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej		(38.173)
Całkowity wynik netto		(38.263)
Skonsolidowane przepływy pieniężne:		2024
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży nieruchomości		3.903
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży udziałów i pożyczek od udziałowców		23.480
		27.383
pomniejszone o bezpośrednio przyporządkowane płatności		(72)
pomniejszone o wydatkowane środki pieniężne		(9.714)
Przepływy pieniężne		17.598

5.3. Informacje dotyczące działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej w Rosji

Zgodnie z przepisami MSSF 5 dotyczącymi działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej w określonym obszarze geograficznym, w rachunku zysków i strat oraz w rachunku wyniku całościowego za poprzedni rok wyniki z działalności kontynuowanej zostały zaprezentowane odrębnie od wyników z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. Wynik z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej zawiera również wynik ze sprzedaży spółek rosyjskich w roku 2024 (por. punkt 5.2.) i obejmuje następujące pozycje:

Rachunek zysków i strat (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	1–10/2024
Przychody ze sprzedaży	25.947
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(6.054)
Wynik brutto ze sprzedaży	19.893
Przychody ze sprzedaży spółek i nieruchomości	23.480
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	(61.653)
<i>w tym przeklasyfikowanie rezerwy na różnice kursowe</i>	(38.359)
Wynik ze sprzedaży spółek i nieruchomości	(38.173)
Pozostałe przychody operacyjne	156
Koszty zarządu	(3.738)
Inne koszty	(145)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	(22.006)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(44.912)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	(66.918)
Wynik z działalności finansowej	(4.476)
Wynik brutto	(71.394)
Podatki	3.072
Wynik netto okresu z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(68.322)

Nie wystąpił podatek dochodowy od sprzedaży aktywów trwałych / grup do zbycia w rozumieniu MSSF 5.30 (b).

wynik podstawowy = wynik rozwodniony (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)

na jedną akcję w EUR (por. punkt 7.9.1.)

(1,31)

Rachunek wyniku całościowego (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	1–10/2024
Przychody i koszty działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(68.322)
Różnice kursowe	35.348
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	38.359
Pozostałe przychody i koszty z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	35.348
Całościowy wynik netto okresu z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(32.974)

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

Rachunek przepływów pieniężnych (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	1–10/2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17.195
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	14.279
<i>w tym wpływy ze sprzedaży grup do zbycia</i>	23.480
<i> pomniejszone o wpływy ze sprzedanych grup do zbycia</i>	(9.714)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(8.026)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	23.448

Zgodnie z postanowieniami MSSF 5, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok 2024 obejmuje zarówno działalność kontynuowaną, jak i zaniechaną. Przepływy pieniężne przypadające na działalność zaniechaną wykazano w powyższym zestawieniu.

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Poniższe noty do rachunku zysków i strat dotyczą działalności kontynuowanej. Dane dotyczące działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej w roku 2024 zawarte są w pkt. 5.3.

6.1. Przychody ze sprzedaży

Podział przychodów ze sprzedaży jest analogiczny jak w segmentach działalności Grupy.

Poniżej dokonano podziału przychodów ze sprzedaży wg przychodów zgodnie z MSSF 15 oraz innych:

	Investment Properties	Hotele	Development & Services	Razem
Zestawienie geograficzne 2024:				
Polska	1.884	–	2.190	4.074
Niemcy	–	5.321	–	5.321
Węgry	312	–	53	364
Austria	–	–	33	33
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	2.196	5.321	2.275	9.792
Polska	9.106	–	–	9.106
Niemcy	–	741	–	741
Węgry	1.870	–	–	1.870
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	10.976	741	–	11.717
Suma przychodów ze sprzedaży	13.172	6.061	2.275	21.508
Zestawienie geograficzne 2025:				
Polska	2.076	–	1.580	3.656
Niemcy	–	4.144	–	4.144
Węgry	312	–	51	363
Austria	–	–	44	44
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	2.388	4.144	1.675	8.207
Polska	9.970	–	–	9.970
Niemcy	–	332	–	332
Węgry	1.920	–	–	1.920
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	11.890	332	–	12.222
Suma przychodów ze sprzedaży	14.279	4.475	1.675	20.429

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 20 TEUR (w roku ubiegłym: 15 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2025	2024
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(3.523)	(3.571)
Koszty świadczeń pracowniczych	(200)	(181)
Inne koszty	(1.426)	(1.179)
	(5.148)	(4.932)

	2025	2024
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(3.000)	(3.728)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.258)	(1.192)
Inne koszty	(152)	(204)
	(4.411)	(5.124)

	2025	2024
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.287)	(2.099)
Koszty świadczeń pracowniczych	(91)	(84)
	(1.378)	(2.183)

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2025	2024
Pozycje:		
Pomoc publiczna w związku z pandemią koronawirusa (rozliczenie ostateczne)	–	100
Inne	220	263
	220	363

6.4. Koszty zarządu

	2025	2024
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(4.656)	(5.481)
Pozostałe koszty zarządu	(2.044)	(2.199)
	(6.700)	(7.680)

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 6.4.1. i 6.4.2..

6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2025	2024
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(5.504)	(5.523)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(1.004)	(1.102)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(303)	(313)
	(6.811)	(6.938)
pomniejszone o koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.549	1.457
pomniejszone o koszty świadczeń pracowniczych wykazane po stronie aktywów w zapasach nieruchomości	605	–
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(4.656)	(5.481)

W roku objętym sprawozdaniem zatrudnienie wynosiło średnio 82 osoby; w roku poprzednim w działalności kontynuowanej zatrudnienie wyniosło 75 osób.

Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.3.

6.4.2. Pozostałe koszty zarządu

	2025	2024
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(928)	(1.113)
Koszty usług prawniczych i doradztwa	(579)	(570)
Wynagrodzenie członków RN	(141)	(179)
Pozostałe koszty związane z zarządem	(396)	(337)
	(2.044)	(2.199)

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy - firmę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH z siedzibą w Wiedniu - w wysokości 123 TEUR (w roku ubiegłym: 133 TEUR) oraz koszty pozostałych usług w wys. 24 TEUR (w roku ubiegłym: brak).

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej objaśniono szczegółowo w Nocie pkt. 9.3.2.4.

6.5. Inne koszty

	2025	2024
Pozycje:		
Property Costs	(1.590)	(1.399)
Public Relations, notowanie na giełdzie i sprzedaż	(506)	(458)
Podatek naliczony nieodliczalny	(39)	(19)
Różnice kursowe	–	(45)
Koszty najmu z tyt. umów krótkoterminowych	(16)	(19)
Koszty najmu z tyt. aktywów o niskiej wartości	(47)	(39)
Pozostałe inne koszty	(588)	(158)
	(2.785)	(2.138)
pomniejszone o inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.578	1.394
Inne koszty	(1.207)	(744)

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych.

6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2025	2024
Pozycje:		
Planowa amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(1.019)	(1.014)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(369)	(381)
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	7.435	1.420
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(3.261)	(9.687)
	2.786	(9.662)

Planowe odpisy amortyzacyjne, odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości dotyczą rzeczowych aktywów trwałych (głównie hoteli), które zostały wykazane zgodnie z MSR 16 wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Zyski i straty z tytułu wyceny wynikają ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Ich prezentacja odbywa się zgodnie z modelem wartości godziwej wg MSR 40.

Na dzień bilansowy uzyskano zewnętrzne opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych (por. pkt. 3.4.2.1.). Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym. Podobnie jak w poprzednim roku, nie spowodowało to żadnych odpisów z tytułu utraty wartości w roku obrotowym 2025.

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą wszystkich nieruchomości w Krakowie i Budapeszcie ze względu na udane transakcje wynajmu i wyższe oczekiwane przychody w przyszłości. W segmencie Development & Services również odnotowano zyski z wyceny nieruchomości (projektów deweloperskich) w Krakowie. Natomiast w przypadku nieruchomości biurowych w Łodzi (segment nieruchomości inwestycyjnych) zanotowano straty z tytułu wyceny, głównie na skutek wzrostu kosztów (energia, fit-out) i niższego wzrostu przychodów.

W poprzednim roku obrotowym zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczyły nieruchomości w Łodzi w związku z wyższymi oczekiwanymi przychodami w przyszłości i w segmencie Development & Services sprzedanej w roku obrotowym nieruchomości rezerwowej w Białymstoku. W zakresie pozostałych nieruchomości w 2024 r. konieczne było wykazanie strat z wyceny, które w niestabilnym otoczeniu rynkowym wynikały przede wszystkim z wyższych stóp procentowych (yields), wyższych kosztów (energii, fit-out) i niższego wzrostu przychodów.

6.7. Przychody z tytułu odsetek

	2025	2024
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures	173	166
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	32	13
	206	179

Przychody z tytułu odsetek z joint ventures dotyczą spółki prowadzącej Hotel InterContinental w Warszawie.

6.8. Koszty działalności finansowej

	2025	2024
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(5.351)	(6.539)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(561)	(510)
Odsetki od obligacji	(672)	(569)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(59)	(81)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(14)	(15)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z podmiotami powiązanymi	–	(57)
Pozostałe	(51)	(52)
	(6.707)	(7.822)

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.10.4. Pozostałe koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty i koszty zaciągnięcia zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów wzgl. koszty transakcji ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

6.9. Podatek dochodowy

Uzgodnienie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy w wysokości 23% (obowiązująca stawka pdop w Austrii) przedstawia się następująco:

	2025	2024
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem	(1.883)	(16.204)
Skonsolidowany wynik brutto x 23% stawka podatkowa	433	3.727
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	1.216	(1.447)
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	884	1.172
± różnice stałe	(513)	(606)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(650)	(128)
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	505	67
± niewykazane różnice przejściowe i straty z poprzednich okresów	(2.283)	(2.326)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(4)	(178)
± efekt różnic kursowych	(109)	(561)
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(520)	(281)
Efektywna stawka podatkowa	-27,65 %	-1,73 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego		
± efekt różnic kursowych	(3)	(11)
Podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(3)	(11)

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym -3 TEUR dotyczy ubiegłego roku (w roku poprzednim: 0 TEUR) (z wyłączeniem podatków odroczonego).

W roku obrotowym i w latach poprzednich nie ujęto żadnych rezerw z tytułu podatku odroczonego od zatrzymanych zysków jednostek zależnych, ponieważ tego rodzaju wypłaty nie podlegają opodatkowaniu w Unii Europejskiej.

Podatki odroczone w związku z przejściowymi różnicami dla joint ventures wykazuje się i określa ich wartość, o ile w wyniku tych różnic powstaje podatek. Podatek odroczonego w związku z przejściowymi różnicami dot. udziałów w jednostkach zależnych został wykazany w ramach outside basis differences.

Grupa dysponuje stratami z ubiegłych okresów w wys. 112 728 TEUR (w roku ubiegłym: 114 692 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 29 667 TEUR (w roku ubiegłym: 33 148 TEUR) z rezerwami na podatek odroczonego. Dla przekraczających tę kwotę podatkowych strat z lat ubiegłych - podobnie jak w ubiegłym roku - nie wykazano aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, gdyż w najbliższej przyszłości nie zostaną one rozliczone z zyskami do opodatkowania.

Podatkowe straty z lat ubiegłych powstały:

w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 9%-19%, 15% MSP)	34.648
na Węgrzech (5 lat lub rozliczane przed 2015 r. do 2030 r., stawka podatkowa 9%)	167
w Czechach (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 21%)	852
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 23%)	63.311
w Niemczech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 15,83% wzgl. 31,715%)	13.751
	112.728

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 8 357 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 1 586 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 83 061 TEUR (w roku ubiegłym: 81 544 TEUR) nie wykazano aktywów z tytułu podatku odroczonego, ponieważ nie można ich użyć do rozliczenia z podlegającymi opodatkowaniu wynikami innych podmiotów Grupy i powstały w jednostkach należących do Grupy, które już od dłuższego czasu generują straty.

Na aktywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z MSR 12.44 (outside basis differences) w wysokości 13 064 TEUR (w roku ubiegłym: 30 067 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z MSR 12.39 (outside basis differences) w wysokości 18 628 TEUR (w roku ubiegłym: 16 214 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych, a odwrócenie to leży w gestii spółki macierzystej koncernu.

[07] Noty do skonsolidowanego bilansu

7.1. Nieruchomości inwestycyjne

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej.

7.1.1. Zmiany i pozycje w nieruchomościach inwestycyjnych

	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Dynamika 2024:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	286.536	15.846	20.853	323.235
Zwiększenia / inwestycje	5.537	993	105	6.635
Przeklasyfikowanie nieruchomości deweloperskich	–	(4.494)	4.494	–
Zmniejszenia	(516)	–	–	(516)
Przeklasyfikowanie MSSF 5 (przeznaczone do sprzedaży)	(58.424)	(3.941)	(4.186)	(66.551)
Wynik z wyceny netto	(47.276)	(344)	(2.168)	(49.789)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.843)	174	(239)	(3.908)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	182.014	8.234	18.859	209.107

Dynamika 2025:

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	182.014	8.234	18.859	209.107
Zwiększenia / inwestycje	4.401	1.220	42	5.663
Przeklasyfikowanie do zapasów nieruchomości	–	(8.404)	–	(8.404)
Zmniejszenia	(293)	–	–	(293)
Wynik z wyceny netto	(361)	3.695	840	4.174
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	65	12	77
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	185.761	4.810	19.752	210.323

Inwestycje w obszarze posiadanych nieruchomości dotyczyły głównie zamówionych przez najemców prac wykończeniowych w biurcu Ogrodowa Office w Łodzi oraz w całości już wynajętego biurowca Mogilska 35 Office w Krakowie. Zmiany w obszarze nieruchomości deweloperskich wynikają przede wszystkim z postępów w realizacji projektu mieszkaniowego MOG31, który w październiku 2025 r. zgodnie z MSR 40 został przeniesiony do zapasów nieruchomości ze względu na możliwą do wykazania zmianę sposobu użytkowania (por. punkt 7.6.).

Nieruchomości znajdujące się w zasobach obejmują prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 799 TEUR (w roku ubiegłym: 801 TEUR), a nieruchomości deweloperskie nie obejmują praw użytkowania z tyt. leasingu. W roku obrotowym, podobnie jak w roku poprzednim, nie wystąpiły zwiększenia w zakresie praw użytkowania z tyt. leasingu dotyczące nieruchomości inwestycyjnych. Podobnie jak w roku poprzednim, w roku obrotowym nie poniesiono żadnych późniejszych kosztów nabycia.

W roku 2024 inwestycje w posiadane w zasobach nieruchomości dotyczyły głównie wykończenia pomieszczeń pod najemców w nowo otwartym wówczas biurcu Mogilska 35 Office w Krakowie. Przeklasyfikowania zgodnie z MSSF 5 do grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży dokonano w ciągu poprzedniego roku w odniesieniu do rosyjskich nieruchomości, które zostały następnie sprzedane (por. również pkt. 5.3.). Wynik netto z wyceny dotyczył zarówno działalności kontynuowanej (por. punkt 6.6.) jak i działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej (por. punkt 5.3.).

7.1.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2025	2024
Przychody z wynajmu	11.890	10.976
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i innych usług	2.388	2.196
pomniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(5.148)	(4.932)
Przychody netto z tytułu wynajmu	9.130	8.240

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 689 TEUR (w roku ubiegłym: 399 TEUR).

7.1.3. Informacje dot. wartości godziwej, istotnych danych wejściowych i wrażliwości

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych odpowiada wartości godziwej (=Fair Value). Wycena odbywa się zasadniczo w okresach (pół)rocznych i jest dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, tj. nieobserwowalne dane wejściowe (por. informacje o osądzie kierownictwa w pkt. 3.4.2.1.).

Metoda wyceny i jej parametry (dane wejściowe) są uzależnione od stopnia rozwoju danej nieruchomości. Grupa rozróżnia między nieruchomościami istniejącymi w jej zasobach, rozwijanymi nieruchomościami deweloperskimi i nieruchomościami rezerwowymi.

Między przedstawionymi poniżej poszczególnymi danymi wejściowymi mogą zachodzić relacje wzajemne. W szczególności rosnące czynsze i spadające zyski (stopy procentowe) wpływają na wzrost wartości rynkowej, natomiast spadające czynsze i rosnące zyski wywierają negatywny wpływ na wartość rynkową.

Nieruchomości w zasobach:

Nieruchomości w zasobach wyceniane są w oparciu o dochody z zastosowaniem metody inwestycyjnej lub DCF.

Istotne dane wejściowe	2025		2024	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji exit/reversion yield	6,9 % – 13,8 %	8,4 %	7,0 % – 12,9 %	8,4 %
Stopa dyskontowa discount/equivalent yield	6,3 % – 9,0 %	7,0 %	6,1 % – 9,0 %	7,0 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	10,4 – 19,1	14,4	10,3 – 18,0	14,1

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 2024					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	17 %	9 %	3 %	-3 %	-8 %
-50 p.b.	16 %	8 %	1 %	-5 %	-10 %
0 p.b.	15 %	7 %	0 %	-6 %	-11 %
50 p.b.	15 %	6 %	-1 %	-7 %	-12 %
100 p.b.	14 %	6 %	-1 %	-8 %	-13 %

Analiza wrażliwości 2025					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	8 %	13 %	18 %	23 %	28 %
-50 p.b.	0 %	4 %	9 %	14 %	18 %
0 p.b.	-8 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 p.b.	-15 %	-12 %	-8 %	-4 %	0 %
100 p.b.	-23 %	-19 %	-16 %	-12 %	-9 %

Nieruchomości deweloperskie:

Nieruchomości deweloperskie wyceniane są również w oparciu o dochody z zastosowaniem metody wartości rezydualnej.

Istotne dane wejściowe	2025		2024	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,4 %	6,4 %	5,5 % – 6,4 %	6,2 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	17,1	17,1	16,4 – 22,5	18,0
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m ² w EUR	2.287	2.287	2.191 – 3.393	2.506
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	20 %	20 %	20 % – 40 %	25 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 2024

Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	10 %	16 %	21 %	26 %	31 %
-50 p.b.	0 %	5 %	9 %	14 %	19 %
0 p.b.	-9 %	-4 %	0 %	4 %	9 %
50 p.b.	-16 %	-12 %	-8 %	-4 %	0 %
100 p.b.	-22 %	-18 %	-15 %	-11 %	-7 %

Analiza wrażliwości 2025

Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	10 %	15 %	20 %	25 %	30 %
-50 p.b.	0 %	5 %	9 %	13 %	18 %
0 p.b.	-8 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 p.b.	-15 %	-12 %	-8 %	-4 %	0 %
100 p.b.	-21 %	-18 %	-14 %	-11 %	-7 %

Analiza wrażliwości 2024

Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	158 %	121 %	85 %	48 %	12 %
-5 %	119 %	81 %	42 %	4 %	-34 %
0 %	80 %	40 %	0 %	-40 %	-79 %
5 %	40 %	-1 %	-42 %	-84 %	-125 %
10 %	1 %	-42 %	-85 %	-128 %	-171 %

Analiza wrażliwości 2025

Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	165 %	131 %	98 %	65 %	31 %
-5 %	119 %	84 %	49 %	14 %	-21 %
0 %	73 %	36 %	0 %	-36 %	-73 %
5 %	27 %	-11 %	-49 %	-87 %	-125 %
10 %	-19 %	-58 %	-98 %	-137 %	-177 %

Nieruchomości rezerwowe:

Nieruchomości rezerwowe są wyceniane na podstawie wartości rynkowej z zastosowaniem metody wartości porównawczej.

Istotne dane wejściowe	2025		2024	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	1.086 – 3.937	1.415	1.086 – 2.111	1.349

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2025	2024
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	+10 %	1.975	1.884
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	+5 %	988	942
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	-5 %	-988	-942
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	-10 %	-1.975	-1.884

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

7.2.1. Zmiany i pozycje środków trwałych

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2024:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.033	835	2.238	33.106
Zwiększenia	487	190	167	845
Zmniejszenia	(1)	–	(18)	(19)
Przeklasyfikowanie wg MSSF 5	(13.282)	–	–	(13.282)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.384)	(376)	(229)	(1.989)
Koszty związane z utratą wartości	(2.787)	–	–	(2.787)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(802)	(9)	33	(778)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	12.264	640	2.191	15.095
Stan na dzień 31.12.2024:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	15.840	988	3.772	20.600
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(3.576)	(348)	(1.581)	(5.505)
	12.264	640	2.191	15.095
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				12.904
Dynamika 2025:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	12.264	640	2.191	15.095
Zwiększenia	63	121	175	359
Zmniejszenia	–	(71)	(13)	(84)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(768)	(365)	(251)	(1.384)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	1	24	25
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	11.559	327	2.125	14.011
Stan na dzień 31.12.2025:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	15.903	1.686	3.557	21.147
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(4.344)	(1.360)	(1.432)	(7.136)
	11.559	327	2.125	14.011
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				11.886

Hotele prezentowane są w bilansie zgodnie z regulacjami MSSF według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia.

Zgodnie z jednolitymi wytycznymi Grupy okresy użytkowania wyznaczane są w następujący sposób:

	2025	2024
Budynki (oraz leasing finansowy)	60 lat	60 lat
Urządzenia instalacyjne Hotele	15 lat	15 lat
Elementy wyposażenia Hotele	7 lat	7 lat
Wyposażenie przedsiębiorstwa	7 lat	7 lat
Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

Okres użytkowania praw użytkowania z tyt. leasingu uzależniony jest od określonego w umowie minimalnego okresu najmu oraz od ewentualnych opcji przedłużenia, o ile ich wykorzystanie zostanie ocenione jako wystarczająco bezpieczne.

Koszty nabycia i wytworzenia hoteli dzielone są zgodnie z MSR 16.43 (component approach) na obiekty budowlane oraz urządzenia instalacyjne i elementy wyposażenia i amortyzowane planowo przez dany okres użytkowania.

Przeklasyfikowania zgodnie z MSSF 5 do grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży dokonano w ciągu ubiegłego roku w odniesieniu do rosyjskich rzeczowych aktywów trwałych, w szczególności Hotelu Airportcity Plaza, które zostały następnie sprzedane (por. również pkt. 5.3.).

Informacje dot. odpisów aktualizacyjnych i zwiększenia wartości rzeczowych aktywów trwałych zawarte są w notach w pkt. 6.6.

7.2.2. Istotne dane wejściowe i dane dot. wrażliwości

Zamortyzowane koszty nabycia pozostałej nieruchomości hotelowej są weryfikowane na podstawie niezależnych opinii w zakresie wyceny pod względem konieczności obniżenia wartości wzgl. jej podwyższenia. Poniżej zaprezentowano zastosowane w tym celu dane wejściowe. Konsekwencje dla wyniku brutto w przypadku ewentualnej zmiany głównych parametrów wejściowych nie wystąpiły w związku ze stosunkową niższą wartością bilansową.

Hotele:

Istotne dane wejściowe	2025	2024
Stopa kapitalizacji (exit yield)	8,0 %	8,0 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	10,0 %	10,3 %
Przewidywane przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR / pokój	4,4	1,1

7.3. Joint Ventures (at equity)

7.3.1. Joint Ventures

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje w roku obrotowym wzgl. w roku poprzedzającym następujące podmioty ujmowane at equity:

Spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale	Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna	Segment
w tys.						
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	81.930	PLN	EUR	H

7.3.2. Informacje finansowe o istotnych wspólnych przedsięwzięciach

Poniższe informacje finansowe odpowiadają kwotom ze sprawozdań finansowych wspólnych przedsięwzięć sporządzonych wg MSSF (joint ventures).

	Sienna Hotel Sp. z o.o.	
	31.12.25	31.12.24
Skrót danych z bilansu:		
Aktywa trwałe	83.504	87.215
Aktywa obrotowe	2.645	4.065
Suma aktywów	86.149	91.280
<i>w tym środki pieniężne</i>	1.255	2.491
Kapitał własny	(8.673)	(7.059)
Zobowiązania długoterminowe	86.085	90.544
Zobowiązania krótkoterminowe	8.737	7.795
Suma pasywów	86.149	91.280
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	86.085	90.544
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	4.737	3.478
	2025	2024
Skrót danych z rachunku wyników:		
Przychody	31.817	29.395
Koszty z wynikiem z wyceny	(33.431)	(30.451)
Wynik netto okresu	(1.614)	(1.056)
Wynik całościowy	(1.614)	(1.056)
Wynik netto okresu obejmuje:		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(5.970)	(6.023)
Przychody z tytułu odsetek	18	18
Koszty z tytułu odsetek	(3.515)	(3.624)
	31.12.25	31.12.24
Uzgodnienie z wartością bilansową udziałów:		
Aktywa netto	(8.673)	(7.059)
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %
Udział aktywów netto	(4.337)	(3.530)
Nieujęte niepodzielone straty	4.337	3.530
Inwestycje netto (=wartość bilansowa)	–	–

7.3.3. Noty dotyczące joint ventures

Sienna Hotel Sp. z o.o. (wcześniej: Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.) dzierżawi Hotel InterContinental w Warszawie w leasingu operacyjnym oraz go prowadzi.

7.3.4. Pozycje i zmiany dot. joint ventures

	Udziały w kapitale	Udzielone pożyczki	Razem
Stan na dzień 31.12.2024:			
Inwestycje netto	963	–	963
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(963)	–	(963)
	–	–	–
Stan na dzień 31.12.2025:			
Inwestycje netto	963	–	963
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(963)	–	(963)
	–	–	–

Inwestycje netto obejmują udziały w kapitale joint ventures oraz pożyczki na rzecz joint ventures, których rozliczenie w najbliższym okresie nie jest planowane ani prawdopodobne. Udział w zyskach lub stratach, o ile znajduje pokrycie w inwestycjach netto, wykazywany jest dodatkowo jako przypisany wynik. Ponadto uwzględnia się ewentualny koszt odpisu aktualizacyjnego zgodnie z MSR 28.40.

	2025	2024
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	435
Zmniejszenia	–	(439)
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	–	5
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	–	–

7.3.5. Pozostałe informacje dot. joint ventures

Poniższa tabela zawiera podsumowanie danych finansowych dot. inwestycji netto w joint ventures. Kwoty podano odpowiednio do udziału.

	31.12.25	31.12.24
Udział w aktywach i zobowiązaniach:		
Aktywa trwałe	38.278	40.077
Aktywa obrotowe	1.323	2.032
Aktywa	39.601	42.109
Udział kapitału własnego	(4.337)	(3.530)
Zobowiązania długoterminowe	39.569	41.741
Zobowiązania krótkoterminowe	4.369	3.898
Pasywa	39.601	42.109
Uzgodnienie z wartością bilansową:		
Udział aktywów netto	(4.337)	(3.530)
Nadwyżka partnerzy joint venture	38	38
Nieujęte niepodzielone straty	4.299	3.492
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	–	–

Nieujęte udziały w stratach ze wspólnych przedsięwzięć wynoszą w roku obrotowym 769 TEUR (w roku ubiegłym: 490 TEUR). Niepodzielone niewykazane straty zostały zaprezentowane w powyższym zestawieniu.

Ryzyka związane z udziałami we wspólnych przedsięwzięciach:

Gwarancje i odpowiedzialność objęte w związku z joint ventures zostały opisane w pkt. 9.1.3..

7.4. Inne aktywa

	31.12.25	31.12.24
Pozycje długoterminowe:		
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	859	763
Długoterminowe należności z tyt. ceny kupna	–	118
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1	1
	859	882

Pozostałe wykazane wyżej aktywa finansowe nie są ani przeterminowane ani ich wartość nie uległa zmniejszeniu.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 859 TEUR (rok poprzedni: 763 TEUR). Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy głównie depozytu z tytułu gwarancji wynajmu dla Hotelu InterContinental w Warszawie.

7.5. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek)

Zmiany i skład pozycji rozliczeń z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	dostępne aktywa z tyt. podatku odroczonego		w tym ujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Pozycje:				
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	172	290	–	20
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	4.464	2.424	–	–
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	258	377	88	120
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	741	1.071	374	264
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	25.061	24.123	5.394	5.381
	30.695	28.285	5.855	5.784
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(5.855)	(5.784)
			–	–

	Rezerwa na podatek odroczonego	
	31.12.25	31.12.24
Pozycje:		
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(10.947)	(10.173)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(281)	–
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(880)	(1.378)
	(12.107)	(11.551)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	5.855	5.766
	(6.252)	(5.784)

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczonego	
	2025	2024	2025	2024
Dynamika:				
Stan na dzień 1 stycznia	–	1.011	(5.784)	(11.225)
Przeklasyfikowanie MSSF 5	–	–	–	250
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	(392)	35	389	(18)
<i>przeliczenie pozycji w walucie z działalności kontynuowanej</i>	(392)	–	389	(11)
<i>przeliczenie pozycji w walucie z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej</i>	–	35	–	(7)
Ujęta w wyniku netto okresu zmiana, w tym:	392	(1.046)	(856)	5.209
<i>działalność kontynuowana</i>	392	–	(856)	(35)
<i>działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana</i>	–	(1.045)	–	5.244
Stan na dzień 31 grudnia	–	–	(6.252)	(5.784)

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego zw. z udziałami w spółkach pochodzą w całości z Austrii i nie przedawniają się.

7.6. Zapasy nieruchomości

Zapasy nieruchomości dotyczą projektu mieszkaniowego w Krakowie, obejmującego lokale przeznaczone na sprzedaż. Ten projekt deweloperski był wcześniej wykazywany jako nieruchomość inwestycyjna (por. punkt 7.1.1.). Po uzyskaniu pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego w październiku 2025 r. został on przeniesiony zgodnie z postanowieniami MSR 40 do zapasów według wartości godziwej ustalonej na moment zmiany sposobu użytkowania. W przypadku kolejnej wyceny zgodnie z MSR 2 odpowiada ona kosztom nabycia lub wytworzenia.

Sprzedaż mieszkań, a tym samym realizacja zapasów, nastąpi po ukończeniu projektu zaplanowanym na połowę 2028 roku.

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

	31.12.25	31.12.24
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	125	125
Należności z tytułu dostaw i usług	973	689
Należności wobec joint ventures	6	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	87	61
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	1.192	882
Należności wobec organów skarbowych	925	547
Zapłacone zaliczki	9	29
Należności z tytułu umów najmu	1.897	428
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	82	188
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa (rozliczenie ostateczne)	13	100
Rozliczenia międzyokresowe	597	430
Zabezpieczenie	14	–
	4.728	2.605

Wyższe należności z tytułu wynajmu w porównaniu do poprzedniego roku obejmują usługi wykończeniowe (fit-out) naliczone naajemcom, realizowane w przychodach w okresie obowiązywania umowy najmu. Płatność wpłynęła po dniu bilansowym.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z tytułu umów najmu przedstawiają się z punktu widzenia ich zapadalności następująco:

	31.12.25	31.12.24
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	2.509	829
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	126	160
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	113	45
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	58	59
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	53	15
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	9	9
odpisy aktualizujące należności	–	42
	2.870	1.159

Pozostałe wykazane w tej pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe nie są ani przeterminowane ani ich wartość nie uległa zmniejszeniu.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi z reguły 10 do 90 dni.

7.8. Środki pieniężne

	31.12.25	31.12.24
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	13	16
Środki pieniężne w banku	1.451	1.463
	1.465	1.479

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

7.9. Kapitał własny**7.9.1. Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję**

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 54 000 000 sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej i został wpłacony w całości.

Na dzień bilansowy Spółka posiada podobnie jak w roku ubiegłym 1 939 280 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 1,54 EUR/akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r., podobnie jak w roku ubiegłym wynosi 52 060 720 sztuk.

	2025	2024
	szt.	szt.
Pozycje akcje i akcje potencjalne:		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne wazone	-1.939.280	-1.939.280
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	52.060.720	52.060.720

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy = rozwodniony	(2.423)	(84.804)
<i>w tym z działalności kontynuowanej</i>	(2.423)	(16.482)
<i>w tym z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej</i>	–	(68.322)
Wynik na jedną akcję razem podstawowy = rozwodniony (w EUR)	-0,05	-1,63
<i>w tym z działalności kontynuowanej</i>	-0,05	-0,32
<i>w tym z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej</i>	–	-1,31

Na dzień bilansowy nie istniały – podobnie jak w ubiegłym roku – żadne potencjalnie zatwierdzone akcje z obligacji zamiennych.

Przy kalkulacji wyniku podstawowego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej jest dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku. Jest to zgodne również z wynikiem rozwodnionym na jedną akcję.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 grudnia 2025, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje za rok obrotowy 2025 stratę netto w wysokości -4 393 TEUR. Po uwzględnieniu wyników za poprzednie okresy i kapitałów rezerwowych, wynik bilansowy na dzień 31.12.2025 r. jest zrównoważony. Zostanie przeniesiony na kolejny okres.

7.9.2. Informacje dotyczące zarządzania kapitałem

Dla celów zarządzania kapitałem na płaszczyźnie Grupy stosuje się kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego udziału kapitałów własnych, który wspierałby działalność operacyjną Grupy i zwiększał wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa nie podlega żadnym wymogom kapitałowym wynikającym ze statutu bądź narzuconym z zewnątrz. Wymogi ustawowe istnieją jedynie w zakresie kapitału akcyjnego i ustawowych kapitałów rezerwowych i zostały w całości spełnione.

Grupa monitoruje stan kapitałów wykazując udział kapitału własnego, który powinien mieścić się w przedziale 20%-40%.

Na dzień bilansowy udział kapitału własnego Grupy wynosił 29,6% (w roku ubiegłym: 31,9%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.25	31.12.24
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	71.052	73.081
Kapitał obcy	169.340	156.108
Suma bilansowa	240.392	229.189
Udział kapitału własnego w %	29,6 %	31,9 %

7.9.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

W kapitale własnym przewidziano następujące kapitały rezerwowe Grupy:

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:

W kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny ujmuje się wyniki z aktualizacji wyceny środków trwałych przed ich przeniesieniem do pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

Rezerwa na przeliczenie pozycji w walucie:

Skumulowane różnice kursowe, wynikające z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zależnych sporządzonych w walucie obcej, dla których walutą funkcjonalną nie jest euro, ujmowane są w rezerwie na przeliczenie pozycji w walucie.

Rezerwa MSR 19:

Rezerwa MSR 19 dotyczy skumulowanych, ujętych w pozostałych przychodach i kosztach zmian aktualizacji wyceny ujętych zgodnie z MSR 19 zobowiązań z tytułu świadczeń po lub w związku z zakończeniem stosunku pracy. Rezerwa ta w przyszłych okresach nie jest przenoszona do zysków lub strat.

Zmiany w poszczególnych kapitałach rezerwowych i analiza pozostałych przychodów i kosztów (wraz z działalnością przewidzianą do zaniechania lub zaniechaną w 2024 r.) na każdy składnik kapitału własnego przedstawiają się następująco:

	Rezerwa z aktualizacji wyceny	Rezerwa na przeliczenie pozycji w walucie	MSR 19 Rezerwa	Razem
Dynamika 2024:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.732	(35.041)	(711)	(34.019)
Pozostałe przychody i koszty	–	35.516	306	35.821
Podatek (odroczony)	–	26	–	26
Pozostałe przychody i koszty razem	–	35.542	306	35.847
Stan na dzień 31 grudnia	1.732	501	(405)	1.828
Dynamika 2025:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.732	501	(405)	1.828
Pozostałe przychody i koszty	–	(140)	514	374
Podatek (odroczony)	–	(3)	–	(3)
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(143)	514	372
Stan na dzień 31 grudnia	1.732	359	109	2.200

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli w wys. 3 TEUR (w roku poprzednim: 5 TEUR) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które nie przypadają żadne odroczone podatki, podobnie jak w roku poprzednim. W związku ze sprzedażą spółek rosyjskich (por. pkt. 5.3) rezerwa na różnice kursowe przypadająca na Rosję w ubiegłym roku została przeniesiona z pozostałych przychodów i kosztów do rachunku zysków i strat (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana).

7.10. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe obejmują oprocentowane zobowiązania służące finansowaniu Grupy – głównie obligacje i kredyty od instytucji finansowych lub innych podmiotów. Ponadto wszystkie zobowiązania finansowe w rozumieniu MSR 32, obejmujące również nieoprocentowane zobowiązania finansowe, zostały przedstawione oddzielnie w pkt 8.1.1.

7.10.1. Obligacje

	31.12.25	31.12.24
Pozycje:		
Obligacje 09/2018 – 09/2025	–	1.806
Obligacje 05/2022 – 05/2025	–	7.656
Obligacje 05/2025 – 05/2028	5.895	–
Obligacje 09/2025 – 09/2028	4.941	–
	10.836	9.461
<i>w tym długoterminowe</i>	10.626	–
<i>w tym krótkoterminowe</i>	211	9.461

We wrześniu 2018 r. wyemitowano obligację o stałym oprocentowaniu o wartości nominalnej 9 000 TEUR (obligacja 09/2018 – 09/2025). Obligacja była spłacana od września 2021 r. do września 2025 r. co roku w kwocie 1 800 TEUR.

W maju 2022 r. wyemitowano obligację o stałym oprocentowaniu o wartości nominalnej 7 700 TEUR i stałym oprocentowaniu z terminem wykupu do 05/2025 (obligacja 05/2022 – 05/2025). Wykup nastąpił z końcem terminu. Środki pozyskane z obligacji są przeznaczone na finansowanie nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi. W roku obrotowym 2025 wyemitowano jeszcze nową obligację (obligacja 05/2025 – 05/2028) o stałym oprocentowaniu na kwotę 6 200 TEUR również na okres trzech lat, której kwota główna staje się wymagalna na koniec tego okresu.

Ponadto we wrześniu 2025 r. wyemitowano obligację o zmiennym oprocentowaniu o wartości nominalnej 21 mln PLN z trzy-letnim terminem ważności (obligacja 09/2025 – 09/2028), której kwota główna staje się wymagalna na koniec tego okresu.

Przy ujmowaniu obligacji uwzględniono udział kosztów transakcyjnych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej.

7.10.2. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.25	31.12.24
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	111.558	117.046
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	228	212
Pozostałe kredyty	12.013	–
	123.800	117.257
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty projektowe	5.909	4.589
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	7.128	4.962
Pozostałe kredyty	432	–
	13.469	9.551
Suma kredytów	137.269	126.808

W zakresie wymagalności kredytów projektowych por. nota w pkt. 8.2.4.

7.10.3. Podsumowanie zobowiązań z działalności finansowej

Zmiany i pozycje zobowiązań z działalności finansowej (oprocentowane zobowiązania finansowe), składające się z obligacji (pkt. 7.10.1.) i pozostałych zobowiązań finansowych (pkt. 7.10.2.), przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Dynamika 2024:						
Stan na dzień 1 stycznia	188.089	9.420	11.049	6.494	2.134	217.185
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	–	2.028	–	12.170	–	14.198
Splata (cashflow)	(9.132)	(6.486)	(1.800)	(15.871)	(484)	(33.772)
Zmiana skumulowane odsetki	320	–	212	(132)	30	430
Przeklasyfikowanie wg MSSF 5	(54.625)	–	–	(2.390)	(58)	(57.073)
Zmiany kursowe	(3.017)	–	–	(59)	1	(3.075)
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	21	21
Stan na dzień 31 grudnia	121.634	4.962	9.461	212	1.646	137.915
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>4.589</i>	<i>4.962</i>	<i>9.461</i>	<i>–</i>	<i>471</i>	<i>19.483</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>117.046</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>212</i>	<i>1.175</i>	<i>118.432</i>
Dynamika 2025:						
Stan na dzień 1 stycznia	121.634	4.962	9.461	212	1.646	137.915
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	1.200	2.166	11.130	12.147	–	26.643
Splata (cashflow)	(5.479)	–	(9.500)	–	(504)	(15.483)
Zmiana skumulowane odsetki	108	–	(292)	312	9	137
Zmiany kursowe	4	–	37	2	2	45
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	119	119
Stan na dzień 31 grudnia	117.468	7.128	10.836	12.673	1.272	149.378
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>5.909</i>	<i>7.128</i>	<i>211</i>	<i>432</i>	<i>346</i>	<i>14.026</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>111.558</i>	<i>–</i>	<i>10.626</i>	<i>12.241</i>	<i>926</i>	<i>135.352</i>

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 124 407 TEUR (w roku ubiegłym: 126 596 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 115 523 TEUR (w roku ubiegłym: 117 296 TEUR) dotyczy nieruchomości inwestycyjnych i 8 884 TEUR (w roku ubiegłym: 9 300 TEUR) rzeczowych aktywów trwałych.

Kredyty projektowe zostały w roku obrotowym spłacone zgodnie z planem; finansowanie dla projektu obejmującego biurowiec w Krakowie zostało zwiększone. Informacje dot. wykupu i emisji obligacji zawarte są w notach w pkt. 7.10.1.. W roku obrotowym zaciągnięte zostały inne długoterminowe pożyczki w kwocie nominalnej 12 100 TEUR, przeznaczone na finansowanie m.in. prac wykończeniowych na rzecz najemców w Polsce oraz innych prac przygotowawczych do realizacji projektów (np. projektu mieszkaniowego MOG31 w Krakowie).

Kredyty zaciągnięte w roku ubiegłym przeznaczone były głównie na kredyty przejściowe, które zostały niezwłocznie spłacone, częściowo przed terminem. Kredyt w rachunku bieżącym został w 2024 r. wykorzystany w mniejszym zakresie, a kwota kredytów projektowych zmniejszyła się z powodu spłat wynikających z umów. Przeklasyfikowania zgodnie z MSSF 5 dokonano w ciągu ubiegłego roku w związku ze sprzedażą udziałów w spółkach rosyjskich (por. pkt. 5.3.).

Dla kredytów bankowych i obligacji na łączną kwotę 111 418 TEUR (w roku ubiegłym: 116 142 TEUR) uzgodniono w umowach warunki graniczne (kovenanty). Zgodnie z tymi warunkami finansowymi spełnione muszą być wskaźniki umowne dotyczące wartości kredytu (LTV, loan to value), wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR, debt service coverage ratio) czy wskaźnik kapitału własnego. Na dzień bilansowy wszystkie kovenanty zostały spełnione. Wskaźnik LTV dla zobowiązań finansowych w wysokości 14 806 TEUR (w poprzednim roku: 15 500 TEUR) podlega weryfikacji na dzień 30 czerwca każdego roku. Na dzień bilansowy wartość tego wskaźnika nie przekracza uzgodnionego progu, co oznacza, że nie doszło do naruszenia kovenantów.

7.10.4. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

	31.12.25	31.12.24
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
oprocentowanie stałe	109.636	103.914
oprocentowanie zmienne	39.742	34.001
	149.378	137.915
Stopy procentowe:		
oprocentowanie stałe	73 %	75 %
oprocentowanie zmienne	27 %	25 %

		2025	2024
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	Marża
Obligacje	6M-WIBOR	5,50 %	n/a
Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,25 – 3 %	2,25 – 2,5 %
Kredyty projektowe	1M-EURIBOR	1,3 – 2,75 %	1,3 – 2,75 %
	1M-WIBOR	2,80 %	2,80 %
	Key Rate Rosja	n/a	2,40 %

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu na dzień bilansowy wynoszą od 2,8% do 7,5% (w roku ubiegłym: 2,8% do 6,3%).

Informacje dot. wartości rynkowych oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 8.1.1.

7.11. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.25	31.12.24
Pozycje:		
Zobowiązania wobec joint ventures	3.474	3.531
Otrzymane kaucje	1.573	1.538
Zabezpieczenia	276	289
	5.323	5.358

7.12. Rezerwy

Rezerwy dotyczą długoterminowych świadczeń na rzecz pracowników oraz pozostałych rezerw.

7.12.1. Rezerwy na długoterminowe świadczenia na rzecz pracowników (noty w pkt. 3.13.)

	Roszczenia z tyt.		Razem
	odpraw	premi jubileuszowych	
Dynamika 2024:			
Stan na dzień 1 stycznia	2.107	209	2.315
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	61	(30)	30
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	61	(30)	30
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki: ze zmian założeń finansowych	(141)	–	(141)
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	(165)	–	(165)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(306)	–	(306)
Koszty z tytułu odsetek	45	7	52
Stan na dzień 31 grudnia	1.907	185	2.092
Dynamika 2025:			
Stan na dzień 1 stycznia	1.907	185	2.092
Odprawy / przejścia na emeryturę	–	(7)	(7)
Przeklasyfikowanie krótkoterminowo	(61)	–	(61)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	47	4	50
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	(14)	(3)	(17)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki:			
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	(514)	–	(514)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(514)	–	(514)
Koszty z tytułu odsetek	45	6	51
Stan na dzień 31 grudnia	1.424	188	1.612

Zmiany w rezerwie przypadające na Zarząd zostały wykazane w transakcjach z członkami Zarządu w punkcie 9.3.2.3.

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 3,5% (w roku poprzednim: 3,5%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 3,5% (w roku poprzednim 3,5%). Podstawę obliczeń stanowią – podobnie jak w poprzednim roku – aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2018-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla odpraw 7,9 roku (rok poprzedni: 8,4 roku).

Poniższa tabela zawiera wrażliwości wartości bieżących netto zobowiązań przy zasadniczo racjonalnie możliwej zmianie istotnych danych wejściowych, przy założeniu niezmienności innych czynników.

Założenia wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	możliwa zmiana	Zmiana wartości bieżącej netto odpraw
Analiza wrażliwości 2024		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(145)
Stopa dyskontowa	-1 pp	170
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	80
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 p	(74)
Analiza wrażliwości 2025		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(101)
Stopa dyskontowa	-1 pp	117
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	56
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(53)

7.12.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Dynamika 2024:			
Stan na dzień 1 stycznia	85	–	85
Wykorzystanie	3	–	3
Stan na dzień 31 grudnia	89	–	89
Dynamika 2025:			
Stan na dzień 1 stycznia	89	–	89
Wykorzystanie	(80)	–	(80)
Przeklasyfikowanie odpraw	61	–	61
Zasilenie	64	–	64
Stan na dzień 31 grudnia	134	–	134

7.13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.25	31.12.24
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.555	2.443
Pozostałe zobowiązania	1.599	1.168
Otrzymane zaliczki – Hotele	39	23
Otrzymane zaliczki – pozostałe	130	186
Otrzymane kaucje	948	597
Zabezpieczenia	307	350
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	60	81
	6.638	4.848

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 346 TEUR (w roku ubiegłym: 546 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 147 TEUR (w roku ubiegłym: 126 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 259 TEUR (w roku ubiegłym: 265 TEUR).

Zaliczki otrzymane w segmencie hoteli zaliczane są zgodnie z MSSF 15 do zobowiązań z tytułu umów i dotyczą przyszłych zobowiązań do spełnienia świadczenia. Na początek roku obrotowego istniały zobowiązania do spełnienia świadczenia, o których mowa w MSSF 15, w wys. 23 TEUR, które w roku obrotowym zostały spełnione. Przychody ze sprzedaży z tego tytułu dotyczą przychodów hoteli (por. punkt 6.1.). Na koniec roku obrotowego istnieją zobowiązania do spełnienia świadczenia w wys. 39 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

Transakcje z jednostkami i osobami powiązanymi włącznie z joint ventures – por. nota w pkt. 9.3.2.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi zazwyczaj 10 do 60 dni. Zobowiązania podatkowe i wobec zakładu ubezpieczeń społecznych są oprocentowane jedynie w przypadku zwłoki w płatności. Zwykle są rozliczane w terminie 30 dni. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

[08] Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym**8.1. Instrumenty finansowe i wartość godziwa (MSSF 7 i MSSF 13)****8.1.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny**

Poniżej zestawiono wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych oraz aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej, z podziałem według klas.

Kategoria wyceny wg MSSF 9 lub innych MSSF	MSSF 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.25	Wartość godziwa 31.12.25	Wartość bilansowa 31.12.24	Wartość godziwa 31.12.24	
Aktywa – klasy						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	185.761	185.761	182.014	182.014
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	24.562	24.562	27.093	27.093
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		859	859	881	881
	Pozostałe aktywa trwałe		14.011		15.100	
	Aktywa trwałe razem		225.194		225.088	
FAAC	Należności		3.184	3.184	1.499	1.499
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1.465	1.465	1.479	1.479
	Pozostałe aktywa obrotowe		10.549		1.123	
	Suma aktywów obrotowych		15.198		4.101	
	Suma aktywów		240.392		229.189	
Pasywa – klasy						
FLAC	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	4.798	4.744	–	–
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	5.828	6.387	–	–
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	97.783	94.530	89.684	83.727
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	26.016	24.198	27.573	24.845
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		926	n/a	1.175	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania – długoterminowe		5.323	5.323	5.358	5.358
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		7.863		7.876	
	Suma zobowiązań długoterminowych		148.538		131.666	
FLAC	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	143	142	–	–
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	68	68	9.461	9.545
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	4.685	4.641	3.123	3.055
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	8.785	8.711	6.428	6.348
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		346	n/a	471	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania		5.424	5.424	3.706	3.706
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		1.351		1.253	
	Suma zobowiązań krótkoterminowych		20.801		24.441	
	Zobowiązania razem		169.340		156.108	
				31.12.25	31.12.24	
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:						
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych)			5.508	3.859	
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)			(160.126)	(146.978)	

Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:

Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40. Przy określaniu wartości godziwej w zależności od stopnia realizacji danej nieruchomości stosowana jest metoda inwestycyjna lub DCF, metoda wartości rezydualnej lub metoda wartości porównawczej (por. noty dot. istotnych osądów i szacunków w pkt. 3.4.2.1.).

Wartość godziwą aktywów finansowych podlegających stałemu oprocentowaniu (poziom 3 fair value) określono analogicznie do metody określenia wartości godziwej zobowiązań finansowych. Wartości bilansowe środków pieniężnych oraz należności i zobowiązań krótkoterminowych są w związku z krótkimi okresami niemal równe wartościom godziwym. To samo dotyczy pozostałych aktywów finansowych w związku z ich strukturą oprocentowania.

Wartość godziwa obligacji i kredytów poziomu 3 wartości godziwej została określona poprzez zdyskontowanie przyszłych przepływów pieniężnych z oszacowanymi na dzień bilansowy stopami procentowymi dla nowych kredytów specyficznymi dla Grupy z uwzględnieniem własnego ryzyka kredytowego.

8.1.2. Uzgodnienie poziom 3 wyceny (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	2025	2024
Dynamika w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	209.107	323.235
Zwiększenia (wraz z przeklasyfikowaniem rzeczowych aktywów trwałych)	5.663	5.846
Zmniejszenia (wraz z przeklasyfikowaniem do zapasów)	(8.698)	(64.852)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	4.174	(49.787)
Pozostałe przychody i koszty	77	(5.335)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	210.323	209.107

Podobnie jak w ubiegłym roku, wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy nieruchomości inwestycyjnych i został ujawniony w pozycji odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości (por. pkt. 6.6.) oraz w ubiegłym roku także w wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej (por. pkt. 5.3.). Wynik z wyceny zawarty w pozostałym wyniku dotyczy wyniku z przeliczenia pozycji w walucie. W roku obrotowym nie zrealizowano żadnych wyników z wyceny; niezrealizowany wynik z wyceny wyniósł 4 174 TEUR. Wynik z wyceny zrealizowany w poprzednim roku wyniósł -40 727 TEUR, a niezrealizowany wynik z wyceny wyniósł -9 062 TEUR.

8.1.3. Wyniki netto z instrumentów finansowych

Poniżej zaprezentowano dane dot. pozycji przychodów i kosztów oraz zysków i strat związanych z instrumentami finansowymi wg kategorii wyceny:

	Kategorie wyceny wg MSSF 9		Suma
	FAAC	FLAC	
Rok obrotowy 2024:			
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe	179		179
Koszty z tytułu odsetek		(7.822)	(7.822)
Wynik netto okresu	179	(7.822)	(7.643)
	FAAC	FLAC	Suma
Rok obrotowy 2025:			
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	5		5
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe	206		206
Koszty z tytułu odsetek		(6.707)	(6.707)
Wynik netto okresu	211	(6.707)	(6.496)

Wszystkie instrumenty finansowe wycenione z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej zostały odpowiednio sklasyfikowane przy pierwszej wycenie.

8.2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Celem Grupy w związku z zarządzaniem ryzykiem finansowym jest minimalizacja ryzyk przy uwzględnieniu związanych z tym kosztów. Szczegółowy opis istotnych ryzyk finansowych dla Grupy i związanego z nimi zarządzania ryzykiem finansowym (dane jakościowe nt. ryzyk finansowych) znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności w części dotyczącej ryzyk („Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem”).

Poniżej zaprezentowano dane dot. ryzyk ilościowych w związku z instrumentami finansowymi.

8.2.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa dąży do proporcji zobowiązań finansowych z oprocentowaniem stałym i zmiennym uwzględniającej ryzyka.

Na dzień bilansowy 73% (w roku ubiegłym: 75%) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.10.4.

Wrażliwość zmian stóp procentowych:

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany najważniejszych rynkowych stóp procentowych (w związku ze zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej), przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Zwiększenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto	Zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto
2024				
3M-EURIBOR	+50	(210)	-50	210
2025				
3M-EURIBOR	+50	(143)	-50	143

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

Poniższe zestawienie prezentuje zobowiązania finansowe Grupy ze zmiennym oprocentowaniem, podlegające ryzyku stóp procentowych, według zapadalności określonej umownie:

	2025	2026	2027	2028	2029	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2024:							
Kredyty projektowe	1.466	1.498	1.531	1.566	1.563	21.202	28.827
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	4.962	–	–	–	–	–	4.962
Pozostałe	212	–	–	–	–	–	212
	6.640	1.498	1.531	1.566	1.563	21.202	34.001

	2026	2027	2028	2029	2030	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2025:							
Kredyty projektowe	1.610	1.641	1.673	1.666	13.000	7.808	27.397
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	7.128	–	–	–	–	–	7.128
Obligacje	–	–	4.968	–	–	–	4.968
Pozostałe	276	–	–	–	–	–	276
	9.013	1.641	6.641	1.666	13.000	7.808	39.769

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

31.12.2024:			
w walucie obcej	1.555		
w EUR	364	137.551	137.915
31.12.2025:			
w walucie obcej	22.210		
w EUR	5.255	144.123	149.378

Wrażliwość wyniku Grupy:

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	PLN	Razem
Wrażliwość 2024:		
Wzrost o 10%	(1.069)	(1.069)
Spadek o 10%	1.069	1.069
Wrażliwość 2025:		
Wzrost o 10%	(1.291)	(1.291)
Spadek o 10%	1.291	1.291

Wrażliwość kapitału własnego:

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego kapitału własnego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	PLN	Razem
Wrażliwość 2024:		
Wzrost o 10%	(68)	(68)
Spadek o 10%	68	68
Wrażliwość 2025:		
Wzrost o 10%	(35)	(35)
Spadek o 10%	35	35

8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.7. Widać tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności krótkoterminowych. Maksymalne ryzyko kredytowe ograniczone jest wartością bilansową należności finansowych. Wartość aktywów finansowych, które nie są ani przeterminowane ani nie zostały odpisane, została zachowana.

W roku 2018 Grupa rozpoczęła wynajem mniejszych części powierzchni biurowych. W przypadku niestabilnej wiarygodności płatniczej poszczególnych najemców może to prowadzić do zwiększonego ryzyka utraty wpływów przez Warimpex. Dotychczas nie zanotowano żadnej znaczącej utraty wpływów z wynajmu. Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko w tym zakresie.

Ogólnie w związku z działalnością Grupy ryzyko kredytowe nie jest traktowane jako najistotniejsze, odpisy aktualizacyjne tworzone są w niezbędnym zakresie.

8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 19 450 TEUR (w roku ubiegłym: 23 188 TEUR). Kwota 14 026 TEUR (w roku poprzednim: 19 483) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35% zobowiązań. Na dzień bilansowy 12,3% (w roku ubiegłym: 15,7%) zobowiązań było krótkoterminowych.

Tabela poniżej przedstawia niepo pochodne zobowiązania finansowe Grupy na dzień bilansowy. Dane na podstawie umownych niezdykontowanych zobowiązań płatniczych włącznie z odsetkami.

Stan na dzień 31.12.2024:	wymagalne w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje o stałym oprocentowaniu	9.753	–	–	9.753
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	7.148	60.788	39.738	107.673
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	2.843	10.913	23.858	37.614
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	5.136	–	–	5.136
Zobowiązania z tytułu leasingu	515	534	2.216	3.265
Pozostałe kredyty i pożyczki	–	–	212	212
Zobowiązania tytułu dostaw i usług / pozostałe	3.706	5.358	–	9.063
Razem	29.100	77.593	66.024	172.716

Stan na dzień 31.12.2025:	wymagalne w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	334	5.901	–	6.235
Obligacje o stałym oprocentowaniu	459	6.888	–	7.347
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	7.546	76.386	17.825	101.756
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	2.666	21.536	9.014	33.216
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	7.356	–	–	7.356
Zobowiązania z tytułu leasingu	388	280	2.179	2.848
Pozostałe kredyty i pożyczki	762	14.861	228	15.851
Zobowiązania tytułu dostaw i usług / pozostałe	5.424	5.323	–	10.748
Razem	24.935	131.176	29.246	185.357

8.2.5. 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. Obecnie Grupa nie posiada kredytów, wobec których muszą być spełnione określone wskaźniki lub cele ESG, a w ramach aktualnie zaciąganych nowych kredytów nie zaobserwowano jeszcze znaczącego wpływu na oferowane warunki kredytu.

Poza tym popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z systematyką może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości. W ramach wyceny nieruchomości aktualne aspekty związane z klimatem są już domyślnie uwzględniane przy określaniu istotnych parametrów wejściowych, takich jak rynkowa stopa zwrotu czy yield (por. także pkt 3.4.2.1.). Jednak obecnie nie ma możliwości kwantyfikacji wynikających z tego efektów. Zarówno Warimpex, jak i zewnętrzni rzeczoznawcy w zakresie nieruchomości stale monitorują dynamikę rynku w zakresie wymogów dotyczących zrównoważonego rozwoju dla budynków oraz ich wpływu na ceny transakcyjne i wyceny nieruchomości. W przypadku nieruchomości hotelowych wchodzących w skład rzeczowych aktywów trwałych nie zidentyfikowano żadnych konkretnych fizycznych ryzyk w obszarze klimatu, które miałyby wpływ na okres użytkowania lub wartość aktywów. Działania wdrażane w ramach eksploatacji oraz utrzymania hoteli czy też inwestycji w hotele są przyjazne dla klimatu zgodnie z obowiązującymi standardami.

[09] Pozostałe informacje**9.1. Pozostałe zobowiązania, spory prawne i zobowiązania warunkowe****9.1.1. Spory prawne**

Na dzień bilansowy, podobnie jak na dzień 31.12.2024 r., nie toczyły się żadne spory prawne.

9.1.2. Umowne zobowiązania do spełnienia świadczenia (Investment Properties)

Przed dniem bilansowym Grupa zobowiązała się do przekazania najemcom powierzchni najmu w Polsce. W związku z tym Warimpex obiecał realizację usług wykończeniowych na rzecz przyszłych najemców (fit-out contribution) w łącznej wartości 1 418 TEUR (w roku ubiegłym: 234 TEUR).

9.1.3. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją następujące odpowiedzialności z tytułu umów wzgl. z tytułu udzielonych gwarancji:

	maks. kwota odpowiedzialności	
	2025	2024
Gwarancja jednostki i gwarancja bankowa w zw. z najmem Hotelu InterContinental, Warszawa	5.251	5.180

Warimpex udzielił gwarancji wdzierżawiającemu Hotel InterContinental Warszawa, prowadzony przez 50%-owe joint venture. Gwarancja ta została ostatnio przedłużona do 31.08.2041 r. Kwota gwarancji nie uległa zmianie i wynosiła 1 434 TEUR (w roku ubiegłym: również 1 434 TEUR). Dodatkowo obowiązuje corocznie odnawialna gwarancja bankowa na kwotę 3 817 TEUR z terminem obowiązywania do października 2026 roku.

9.2. Leasing

9.2.1. Umowy leasingu jako leasingobiorca

Informacje wymagane na podstawie MSSF 16 w związku z leasingiem są wykazane w odpowiednich pozycjach sprawozdania finansowego albo w inny sposób uporządkowane tematycznie w notach do sprawozdania. Poniżej zamieszczono zgodnie z MSSF 16.52 zestawienie odpowiednich odniesień:

Informacja dodatkowa	Odniesienie
Opis zasad rachunkowości	3.7.
Amortyzacja praw użytkowania	7.2.1.
Koszt odsetek z tyt. zobowiązań leasingowych	6.8.
Koszt krótkoterminowych umów leasingu	6.5.
Koszt umów leasingu o niskiej wartości	6.5.
Odpływ środków pieniężnych w związku z umowami leasingu	7.10.3.
Zwiększenia i wartości bilansowe praw użytkowania	7.1.1., 7.2.1.
Analiza zapadalności zobowiązań z tyt. leasingu	8.2.4.
Zmienne płatności leasingowe, podleasing, sale & leaseback	b.d.

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingodawca

Grupa jest leasingodawcą w ramach umów leasingu operacyjnego w związku z wynajętymi nieruchomościami finansowymi (w szczególności biurowce).

Na dzień bilansowy dotyczy to następujących nieruchomości:

- biurowce Erzsébet, Budapeszt
- parking dla Erzsébet, Budapeszt
- Mogilska 41 Office, Kraków
- Mogilska 43 Office, Kraków
- Mogilska 35 Office, Kraków
- Ogrodowa Office, Łódź
- Red Tower, Łódź
- pomieszczenia biurowe w Hotelu Darmstadt

Z obowiązujących umów najmu wynika poniższa analiza zapadalności minimalnych opłat leasingowych:

	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2024	10.963	23.088	399	34.450
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2025	10.599	33.857	627	45.084

9.3. Informacje dot. podmiotów i osób powiązanych

9.3.1. Osoby i podmioty powiązane

Następujące podmioty/osoby są osobami powiązanymi i posiadają następujące powiązania gospodarcze z Grupą:

Amber Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 24,1 % udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Pan dr Franz Jurkowitsch jest fundatorem fundacji.

Bocca Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 13,8% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Pan Georg Folian jest beneficjentem fundacji.

Ambo GmbH

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 328097x Sąd Handlowy w Wiedniu). Fundacje Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają po 50% udziałów w tej spółce. Warimpex świadczy na rzecz Ambo GmbH usługi w podrzędnym zakresie.

Dkfm. Georg Folian

do dnia 31.12.2017 pełnił funkcję zastępcy Prezesa Zarządu Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i na dzień bilansowy posiada 11,5% akcji tej spółki.

Zarząd:

W skład Zarządu Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wchodzi następujące osoby:

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni)	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (pośredni jako beneficjent)
Dr. Franz Jurkowitsch	prezes	0,9 %	24,1 %
Dr. Daniel Folian	zastępca prezesa	< 0,1 %	b.d.
Dr. Alexander Jurkowitsch	członek	0,6 %	b.d.
Mag. Florian Petrowsky	członek	< 0,1 %	b.d.

Rada Nadzorcza:

W skład Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wchodzi następujące osoby:

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni):
Dkfm. Günter Korp	przewodniczący	< 0,1 %
Dr. Thomas Aistleitner	zastępca przewodniczącego (do 5.6.2025)	0,0 %
Harald Wengust	członek, zastępca przewodniczącego (od 5.6.2025)	0,5 %
Gina Goëss	członek	0,0 %
Hubert Staszewski	członek	0,0 %

Wszystkie jednostki zależne i joint ventures:

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 4 dot. jednostek zależnych oraz w pkt. 7.3. dot. joint ventures.

9.3.2. Transakcje z osobami i podmiotami powiązanymi

9.3.2.1. Transakcje z Ambo GmbH

	2025	2024
Przychody z tytułu Performance Management	24	15
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	87	58

9.3.2.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	2025	2024
Wynagrodzenie z tytułu konsultacji dla pana Folia	(6)	(3)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	19	18
	13	15
Należności wobec pana Folia na dzień 31 grudnia	–	3

9.3.2.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	2025	2024
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia (bez rezerw)	1.378	1.351
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	–	1

Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:

Dr. Franz Jurkowitsch	437	428
Dr. Daniel Folia	314	308
Dr. Alexander Jurkowitsch	314	308
Mag. Florian Petrowsky	314	308
	1.378	1.351

Składniki wynagrodzeń członków zarządu:

Wynagrodzenia bieżące	1.378	1.351
Świadczenia płatne krótkoterminowo	1.378	1.351

Ponadto zaksięgowano na poczet przyszłych roszczeń członków zarządu:

Zmiana rezerwy na odprawy	46	59
Składki z tytułu reasekuracji świadczeń emerytalnych	244	222

Zmienny składnik wynagrodzenia Zarządu (bonus) wynosi 4,5% zysku netto okresu przypadającego na akcjonariuszy spółki macierzystej.

W zakresie firmowego zabezpieczenia emerytalnego na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec Członków Zarządu Daniela Folia, Alexandra Jurkowitscha i Floriana Petrowsky. Należy je zaklasyfikować jako przyrzeczenia emerytalne oparte na składkach. W związku z tym składki na ubezpieczenie przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne są ujmowane z odniesieniem na rachunek wyników.

Emerytura przysługuje dożywotnio od ukończenia 65 roku życia, a jej wysokość odpowiada wysokości świadczenia emerytalnego z tytułu ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne z 20-letnim okresem gwarancji emerytalnej od momentu rozpoczęcia wypłaty emerytury. Korekty składek ubezpieczeniowych oraz udział w zyskach z ubezpieczenia reasekuracyjnego podwyższają wysokość emerytury. W przypadku przejścia na wcześniejszą emeryturę i otrzymania stałej emerytury ustawowej przysługuje prawo do wcześniejszego świadczenia emerytalnego. Uprawnienia mogą być również przenoszone lub rozliczane w formie odprawy pieniężnej. Prawa z przyrzeczeń emerytalnych nie podlegają utracie, jeżeli w przypadku odejścia pra-

cownika nie z jego winy od pierwotnego złożenia przyrzeczenia emerytalnego upłynęły 3 lata, a w przypadku wypowiedzenia umowy o pracę przez pracownika – 15 lat.

Pozostałe roszczenia z tytułu zakończenia wynikają z ustawy pracowniczej (Angestelltengesetz).

9.3.2.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2025	2024
Wynagrodzenie członków RN	141	179
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	60	80

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w podziale na poszczególnych jej członków:

	2025	2024
Dkfm. Günter Korp	60,0	69,8
Dr. Thomas Aistleitner	22,5	51,8
Harald Wengust	27,0	21,8
Hubert Staszewski	15,0	18,0
Gina Goëss	16,5	18,0
	141,0	179,3

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jest świadczeniem należnym krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

9.3.2.5. Transakcje z joint ventures

	2025	2024
Przychody z transakcji z joint ventures	193	181
Koszty na rzecz joint ventures	(116)	(144)
Należności wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	6	6
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(3.474)	(3.531)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie rozliczenia usług na rzecz joint ventures i przychodów z tytułu odsetek od joint ventures. Pod kosztami w ubiegłym roku należy rozumieć koszty z tytułu odsetek. Zobowiązania wobec joint ventures obejmują długoterminowe zobowiązanie związane z zasilaniem konta depozytowego na gwarancję najmu.

W zakresie odpowiedzialności i gwarancji dla joint ventures – por. informacje w pkt. 9.1.3.

9.4. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 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



InterContinental*****
Warschau, PL

Opinia biegłego rewidenta*

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia z badania

Zbadaliśmy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki
Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, z siedzibą w Wiedniu,

oraz jej spółek zależnych (Grupa), składające się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2025 r., skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się w tym dniu bilansowym oraz objaśnień i informacji dodatkowych.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się w tym dniu bilansowym, zgodnie z wydanymi przez International Accounting Standards Board (IASB) Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), które zostały zatwierdzone przez UE i dodatkowymi wymogami zgodnie z § 245a UGB.

Podstawa opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami Rozporządzenia UE Nr 537/2014 (dalej zwanego Rozp. UE) i zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych obowiązującymi w Austrii. Zasady te wymagają stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (MSRF). Nasza odpowiedzialność w oparciu o powyższe przepisy i standardy została opisana w rozdziale „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego” w wydanej przez nas opinii biegłego rewidenta. Jesteśmy podmiotem niezależnym od Grupy zgodnie z przepisami austriackiego prawa handlowego i norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta i nasze pozostałe obowiązki zawodowe wypełniliśmy w zgodzie z tymi wymogami. Uważamy, że uzyskane przez nas do dnia wydania niniejszej opinii dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii na ten dzień.

Kwestie szczególnie istotne dla badania

Kwestie szczególnie istotne dla badania to kwestie, które zgodnie z naszym osądem miały największe znaczenie dla przeprowadzonego przez nas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy. Kwestie te zostały uwzględnione w związku z przeprowadzonym przez nas badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii. W związku z tym nie wydajemy żadnej odrębnej opinii ich dotyczącej.

Poniżej prezentujemy kwestię szczególnie istotną dla badania z naszego punktu widzenia:

* Publikowanie lub przekazywanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierającego wyrażoną przez nas opinię biegłego rewidenta możliwe jest wyłącznie w zatwierdzonej przez nas wersji. Niniejsza opinia biegłego rewidenta odnosi się wyłącznie do sporządzonej w języku niemieckim i kompletnej wersji skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności Grupy. W przypadku innych wersji obowiązują postanowienia § 281 ust. 2 UGB.

*Tytuł***Wycena nieruchomości inwestycyjnych***Ryzyko*

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 r. nieruchomości inwestycyjne w wysokości 210 323 TEUR oraz dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 174 TEUR.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na podstawie opinii zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych według wartości godziwej.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych podlega istotnym założeniom i szacunkom. Istotne ryzyko w odniesieniu do każdej nieruchomości polega na ustaleniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa/kapitalizacji i możliwe do uzyskania przychody z wynajmu oraz w przypadku rozwijanych nieruchomości na ustaleniu nieuregulowanych kosztów budowy/rozwoju i zysków z tytułu rozwoju nieruchomości. Nawet niewielka zmiana tych założeń i szacunków może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych.

Odpowiednie informacje dotyczące istotnych osądów, założeń i szacunków zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.2.1. Wycena nieruchomości, pkt. 3.9. Nieruchomości inwestycyjne, pkt. 6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości oraz pkt. 7.1. Nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Adresowanie w ramach badania

Aby ustalić adresata tego ryzyka, dokonaliśmy weryfikacji założeń i szacunków kierownictwa i zewnętrznych rzeczoznawców i z udziałem naszych wewnętrznych specjalistów w dziedzinie wyceny nieruchomości przeprowadziliśmy m.in. następujące czynności sprawdzające:

- Ocena procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości
- Ocena kompetencji, umiejętności i obiektywizmu zewnętrznych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo
- Ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej wybranych opinii w zakresie wyceny nieruchomości oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę (np. możliwe do uzyskania przychody z wynajmu, stopa dyskontowa/kapitalizacji, wskaźnik pustostanów) na podstawie porównania danych rynkowych, o ile są dostępne
- Weryfikacja wybranych danych wejściowych zgodnie z opinią w zakresie wyceny w oparciu o dane z kontraktów, stanowiących ich podstawę
- Ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

Pozostałe informacje

Za pozostałe informacje odpowiadają ustawowi przedstawiciele. Pozostałe informacje obejmują wszystkie informacje w raporcie finansowym i w rocznym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy i opinii biegłego rewidenta.

Nasza opinia na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje tych pozostałych informacji i nie wydajemy na ich temat żadnych zapewnień.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z tymi pozostałymi informacjami i ocena, czy nie wykazują one istotnych sprzeczności ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy nie zawierają innych nieprawidłowości.

Jeżeli na podstawie naszych czynności wykonanych w odniesieniu do pozostałych informacji uzyskanych przed datą niniejszej opinii biegłego rewidenta, stwierdzimy, że nastąpiło istotne zniekształcenie tych pozostałych informacji, jesteśmy zobowiązani do poinformowania o tym fakcie. Nie mamy do przekazania żadnych uwag w tym zakresie.

Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych i Komisji Audytorskiej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, prezentującego możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i wyników z działalności Grupy, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), które zostały zatwierdzone przez UE, oraz dodatkowymi wymogami zgodnie z §245a UGB, odpowiadają ustawowi przedstawiciele Spółki. Ponadto przedstawiciele ustawowi są również odpowiedzialni za kontrolę wewnętrzną, którą uznają za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiciele ustawowi odpowiadają za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, za prezentację kwestii związanych z kontynuacją działalności przedsiębiorstwa, o ile ma to zastosowanie, oraz za zastosowanie zasady kontynuacji działalności, chyba że przedstawiciele ustawowi zamierzają dokonać likwidacji Grupy lub zakończyć działalność Grupy lub nie mają żadnej realnej możliwości alternatywnej.

Komisja Audytorska jest odpowiedzialna za nadzorowanie procedur rachunkowości w Grupie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem było uzyskanie wystarczającej pewności, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów oraz wyrażenie opinii zawartej w naszym raporcie. Wystarczająca pewność to wysoki stopień pewności, jednakże nie stanowiący gwarancji, że badanie sprawozdania finansowego przeprowadzone zgodnie z Rozporządzeniem UE i austriackimi zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych, zobowiązującymi do stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (MSRF), w każdym przypadku wykryje istotne zniekształcenia, jeżeli takie mają miejsce. Zniekształcenia mogą wynikać z zamierzonych działań lub błędów i są traktowane jako istotne, jeżeli na podstawie każdego z nich z osobna lub łącznie można oczekiwać, że wpływają na decyzje ekonomiczne użytkowników sprawozdania podejmowane na podstawie niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jako część badania sprawozdania finansowego zgodnie z Rozporządzeniem UE i austriackimi zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych, zobowiązującymi do stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (MSRF), podczas całego badania dokonujemy osądów i zachowujemy postawę krytyczną.

Ponadto:

- Identyfikujemy i dokonujemy oceny ryzyk istotnych zniekształceń sprawozdania finansowego spowodowanych celowym działaniem lub błędami, planujemy czynności w ramach badania jako reakcję na te ryzyka, przeprowadzamy je i uzyskujemy dowody wystarczające i odpowiednie, aby mogły stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii. Ryzyko, że istotne zniekształcenia powstałe na skutek celowego działania nie zostaną wykryte, jest większe niż ryzyko wynikające z błędów, ponieważ celowe działania mogą obejmować współudział w zмовie, fałszerstwo, zamierzoną niekompletność, informacje wprowadzające w błąd czy też eliminację kontroli wewnętrznej.
- Dążymy do zrozumienia kontroli wewnętrznych, które mają istotne znaczenie dla badania sprawozdania, aby w ramach badania planować stosownie do okoliczności procedury badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie.

- Dokonujemy również oceny odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości oraz zasadności szacunków dokonanych przez ustawowych przedstawicieli w rachunkowości jak również związanych z tym informacji.
- Wyciągamy wnioski z odpowiedniości stosowania zasady kontynuacji działalności przez przedstawicieli ustawowych oraz – na podstawie uzyskanych dowodów badania – oceniamy, czy istnieje istotna niepewność w związku ze zdarzeniami lub okolicznościami, które mogą prowadzić do znaczących wątpliwości w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Jeżeli dojdziemy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszej opinii biegłego rewidenta na odpowiednie informacje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub – jeżeli informacje te są nieodpowiednie – do zmiany naszej opinii. Podstawą naszych wniosków są dowody badania uzyskane do dnia wydania opinii biegłego rewidenta. Przyszłe zdarzenia lub okoliczności mogą jednak prowadzić do wycofania się Grupy z decyzji o kontynuowaniu działalności.
- Dokonujemy oceny ogólnej prezentacji, struktury i treści skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z danymi oraz tego, czy przekazuje ono będące jego podstawą zdarzenia i wydarzenia w taki sposób, aby powstał ich możliwie wierny obraz.
- Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego planujemy i przeprowadzamy w taki sposób, aby uzyskać wystarczające odpowiednie dowody badania dotyczące informacji finansowych jednostek lub działalności w ramach Grupy, stanowiące podstawę do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Jesteśmy odpowiedzialni za wszczęcie, nadzorowanie i przegląd czynności rewizyjnych wykonywanych na potrzeby badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za wyrażoną przez nas opinię.

Wymieniamy z Komisją Audytorską informacje dotyczące m.in. planowanego zakresu i harmonogramu badania oraz znaczących stwierdzeń z badania włącznie z ewentualnymi znaczącymi wadami kontroli wewnętrznej, które stwierdzimy w trakcie badania.

Składamy również wobec Komisji Audytorskiej oświadczenie, że przestrzegamy istotnych norm etycznych dot. niezależności oraz wymieniamy z nią informacje dot. wszelkich relacji i innych kwestii, wobec których można oczekiwać, że wpłyną na naszą niezależność oraz – o ile to ich dotyczy – na podejmowane działania mające na celu eliminację zagrożeń lub na zastosowane działania zabezpieczające.

Spośród kwestii, w zakresie których wymieniliśmy informacje z Komisją Audytorską, wybieramy takie, które miały największe znaczenie dla badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy i w związku z tym stanowią kwestie szczególnie istotne dla badania. Kwestie te opisujemy w naszej opinii biegłego rewidenta, chyba że ustawa lub inne przepisy prawa wykluczają publikowanie tych informacji, lub w wyjątkowo rzadkich przypadkach postanawiamy nie uwzględnić danej kwestii w naszej opinii biegłego rewidenta, ponieważ można oczekiwać, że skutki negatywne dla interesu publicznego wywołane przez taką informację byłyby większe niż zalety wynikające z jej publikacji.

Pozostałe wymogi ustawowe i inne wymogi prawne

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania z działalności

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności zgodnie z austriackimi przepisami prawa handlowego podlega badaniu pod względem zgodności ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz tego, czy zostało sporządzone na podstawie obowiązujących wymogów prawa.

Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania z działalności w zgodzie z austriackimi przepisami prawa handlowego odpowiadają ustawowi przedstawiciele.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z zawodowymi zasadami badania skonsolidowanych sprawozdań z działalności.

Opinia

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi wymogami prawa, zawiera prawidłowe informacje, o których mowa w § 243a UGB i jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Oświadczenie

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdzono istotnych nieprawidłowych informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

Dodatkowe informacje zgodnie z art. 10 Rozp. UE

Nasza spółka została wybrana na biegłego rewidenta przez walne zgromadzenie akcjonariuszy w dniu 5 czerwca 2025 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 28 sierpnia 2025 r. przez Radę Nadzorczą. Pełnimy funkcję biegłego rewidenta nieprzerwanie od roku obrotowego 2007.

Oświadczamy, że niniejsza opinia z badania zawarta w rozdziale „Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego” jest zgodna z dodatkowym raportem dla Komisji Audytorskiej wg art. 11 Rozp. UE.

Oświadczamy, że nie świadczylśmy żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych (art. 5 ust. 1 Rozp. UE) oraz że przeprowadzając badanie, zachowaliśmy naszą niezależność od badanej spółki.

Kluczowy biegły rewident

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za przeprowadzenie badania jest pan Mag. Hans-Erich Sorli.

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2026 r.

ERNST & YOUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

/-/ **Mag. Hans-Erich
Sorli**
Biegły rewident

/-/ **ppa. Mag. Benedicte
Maderthaler**
Biegły rewident

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń oraz w formie pisemnych i ustnych sprawozdań była na bieżąco i wyczerpująco informowana przez Zarząd w roku obrotowym 2025 o ważnych transakcjach, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej i finansowej Grupy i jej spółek, włącznie z uwzględnieniem dalszego rozwoju sytuacji, a także prawidłowo wypełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy, statutu spółki i regulaminu Rady Nadzorczej obowiązki i funkcje kontrolne. W szczególności Rada Nadzorcza nadzorowała Zarząd w zakresie kierowania przedsiębiorstwem i nabrała przekonania o prawidłowości jego działań zarządczych. Ponadto Przewodniczący Rady Nadzorczej regularnie kontaktował się z Prezesem Zarządu i jego zastępcą, aby w ramach aktywnego wsparcia wspólnie oceniać i omawiać oraz dyskutować przede wszystkim o kwestiach związanych ze strategią, rozwojem działalności w przyszłości i zarządzaniem ryzykiem w przedsiębiorstwie. Głównymi tematami posiedzeń Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2025 były wyniki generowane z nieruchomości biurowych i hotelu oraz postępy w realizacji pierwszego projektu mieszkaniowego Warimpexu w Polsce.

Spółka uznała zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021“ (Best Practice). Rada Nadzorcza przyjęła określone w tych dokumentach kompetencje i zakres odpowiedzialności w kontekście kontynuacji i dalszego rozwoju odpowiedzialnego i zrównoważonego kierowania przedsiębiorstwem. Statut Spółki oraz regulaminy Zarządu i Rady Nadzorczej są dostosowywane do zmian w przepisach prawa, jeśli wystąpi taka konieczność. Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego ÖCGK lub polskich Best Practice związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulacjami austriackimi. Rada Nadzorcza zbadała raport w zakresie ładu korporacyjnego i nie zgłosiła w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

W roku obrotowym 2025 odbyło się w sumie pięć posiedzeń RN, podczas których podjęto niezbędne uchwały. W przypadkach, w których było to konieczne i dopuszczalne, poszczególne uchwały Rady Nadzorczej były podejmowane w głosowaniu pisemnym. Wszyscy członkowie RN spełniali wymogi w zakresie minimalnej obecności.

Raport na temat wynagrodzeń został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą Spółki i uchwalony w kwietniu 2026 r.

Komisje

Rada Nadzorcza wybrała spośród swoich członków jedną komisję stałą, tj. Komisję Audytorską. Nie utworzono już w tym roku obrotowym Komisji Projektowej ani Komisji Kadrowej; agendy w tym zakresie realizuje Rada Nadzorcza w pełnym składzie. Nie utworzono także odrębnej Komisji ds. Strategii; agendy w tym zakresie realizuje również Rada Nadzorcza w pełnym składzie. Członkowie Komisji wybierani są odpowiednio na okres swojej kadencji jako członkowie Rady Nadzorczej. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę. W razie potrzeby możliwe jest stworzenie składu komisji adhoc. Uchwały podjęte w komisji były ponownie wyjaśniane i szczegółowo omawiane na kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, a w zakresie, w jakim uchwały komisji miały charakter przygotowawczy lub rekomendacyjny, były wykonywane na podstawie odpowiednich uchwał Rady Nadzorczej.

Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia sprawozdania finansowego (zapoznanie się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym), propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska, poza innymi obowiązkami, które nakładają na nią przepisy o spółkach akcyjnych, zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe z pomocą biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie na podstawie udzielonego zlecenia i złożyła propozycję wyboru biegłego rewidenta oraz złożyła w tej kwestii raport Radzie Nadzorczej. Pan Wengust stoi na czele Komisji Audytorskiej i podobnie jak jego zastępca, pan Dkfm. Korp, dysponuje specjalistyczną wiedzą i praktycznym doświadczeniem w dziedzinie finansów, rachunkowości i sprawozdawczości (ekspert ds. finansów). W skład Komisji Audytorskiej oprócz przewodniczącego i jego zastępcy wchodzi jeszcze jeden członek Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2025 odbyły się dwa posiedzenia Komisji Audytorskiej.

Roczne i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 r.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2025 zostały zbadane przez Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń. Spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Roczne sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały szczegółowo rozpatrzone przez Komisję Audytorską po przedstawieniu obszernego ustnego sprawozdania przez biegłych rewidentów oraz przedłożone Radzie Nadzorczej do akceptacji na posiedzeniu w dniu 23 kwietnia 2026 r. Rada Nadzorcza zbadła sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i zaakceptowała, a tym samym zatwierdziła sprawozdanie finansowe. Komisja Audytorska przekazała również Radzie Nadzorczej swoją propozycję powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2026 r.

Członek Rady Nadzorczej pan dr Thomas Aistleitner z dniem 5 czerwca 2025 r. ustąpił z Rady Nadzorczej Spółki na własne życzenie. W związku z tym Rada Nadzorcza zaproponowała Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy zmniejszenie liczby członków Rady Nadzorczej z pięciu do czterech. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło tę propozycję. Rada Nadzorcza pragnie podziękować dr Thomasowi Aistleitnerowi za jego wieloletnie i cenne zaangażowanie, ekspercką wiedzę, strategiczną wizję i dobrą współpracę.

Rada Nadzorcza dziękuje również Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich ponadprzeciętne zaangażowanie w mijającym roku.

Rada Nadzorcza uważa, że Spółka ze swoim doświadczonym Zarządem i sprawdzonym zespołem jest dobrze przygotowana, aby poradzić sobie także z oczekiwanymi średnio- i długofalowymi warunkami gospodarczymi i życzy Spółce dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2026 roku



Dkfm. Günter Korp
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skonsolidowane sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i wyników z działalności Grupy oraz że skonsolidowane sprawozdanie z działalności przedstawia przebieg działalności, wynik z działalności i sytuację Grupy w taki sposób, iż powstaje możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i wyników z działalności Grupy, jak również, że skonsolidowane sprawozdanie z działalności opisuje istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa.

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2026 r.



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

2026

24 maja 2026 r.*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***3 czerwca 2026 r.***Zwyczajne Walne
Zgromadzenie Akcjonariuszy***28 sierpnia 2026 r.***Publikacja I
półrocze 2026*

UWAGI

W trosce o czytelność raportu zrezygnowaliśmy w dużej części ze stosowania w pisowni form różnicujących płcie.
Zwroty dotyczące osób należy w związku z tym rozumieć w sposób neutralny z punktu widzenia płci.

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.

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 Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex

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

www.warimpex.com



warimpex