

WARIMPEX FINANCING PL

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

W OKRESIE OD 04.03.2025 DO 31.12.2025

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

1. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM.....	3
2. INFORMACJA NA TEMAT EMISJI OBLIGACJI	3
3. INFORMACJA NA TEMAT ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI.....	4
4. ISTOTNE DANE ZAPREZENTOWANE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.....	4
4.A WYNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE.....	4
4.B. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	4
5. KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	5
6. ZATRUDNIENIE	5
7. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.....	5
8. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	5
9. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)	5
10.INFORMACJA O STOSOWNIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	5
11.INSTRUMENTY FINANSOWE.....	6
12. INFORMACJA O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	6
13.CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ.....	6
14.WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM I WSTĘPNA OCENA ROZWOJU.....	8

1. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Spółka Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Warimpex Financing PL, Spółka) działa w ramach grupy kapitałowej skupionej wokół Warimpex Finanz-und Beteiligungs AG z siedzibą w Wiedniu (Warimpex Finanz, Grupa Warimpex Finanz).

Warimpex Finanz 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 Finanz osiąga stabilne przepływy pieniężne z wynajmu nieruchomości biurowych i z prowadzenia hoteli, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości. W porównaniu z typowymi podmiotami nieruchomościowymi Warimpex Finanz łączy stałą działalność w zakresie zarządzania aktywami z wysoką rentownością wynikającą z działalności w segmencie Property Development. Działalność w zakresie Property Development korzysta w tym modelu ze stabilnych przepływów pieniężnych generowanych przez posiadane nieruchomości przy jednoczesnej minimalizacji typowego ryzyka wyjścia podmiotu będącego tylko deweloperem, ponieważ ukończone obiekty zwykle utrzymywane są w zasobach do nadejścia odpowiedniego momentu na ich sprzedaż.

Spółka Warimpex Financing PL została utworzona na podstawie umowy spółki z dnia 04.03.2025 roku. Spółka została wpisana do KRS w dniu 06.03.2025 roku pod numerem 0001159780. Zmiana nazwy na Warimpex Financing PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do KRS w dniu 29.08.2025 roku. Pierwotnym udziałowcem Spółki była spółka Nobel SPV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. W dniu 10.06.2025 roku, na podstawie umowy sprzedaży udziałów, udziały w Spółce zostały nabyte przez spółkę Warimpex Finanz, będącą jedynym udziałowcem Spółki. Zgodnie z Uchwałą Wspólnika z dnia 10.06.2025 roku z funkcji członka zarządu został odwołany Piotr Tomasz Szczepanik, na członków zarządu zostali powołani: Daniel Folian, Alexander Jurkowsch i Łukasz Adamczak.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem działalność Spółki koncentrowała się głównie na pozyskaniu środków finansowych w formie emisji obligacji i przekazaniu uzyskanych w ten sposób środków w formie pożyczki do podmiotu powiązanego, spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, które to środki zostały wykorzystane w całości na refinansowanie inwestycji Mogilska 31, polegającej na budowie budynku mieszkalnego przy ulicy Mogilskiej 31 w Krakowie.

2. INFORMACJA NA TEMAT EMISJI OBLIGACJI

Zgodnie z uchwałami Zarządu Spółki nr. 2 z dnia 01.09.2025 roku oraz uchwałą nr.1 z dnia 19.09.2025 roku podjęta została decyzja o emisji obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1000 złotych (jeden tysiąc złotych) i wielkości emisyjnej 21 000 obligacji (dwadzieścia jeden tysięcy) z terminem wykupu ustalonym na dzień 19.09.2028 roku. Oprocentowanie obligacji to WIBOR 6M powiększone o marżę w wysokości 5,5% w skali roku, z możliwością jej podwyższenia na zasadach wskazanych w warunkach emisji obligacji. Zgodnie z warunkami emisji obligacji odsetki mają być naliczane i wypłacane obligatariuszom w okresach półrocznych w następujących terminach: 19.03.2026, 19.09.2027, 19.03.2027, 19.03.2028, 19.09.2028. Obligacje zostały wyemitowane w dniu 23.09.2025 roku i były oferowane do sprzedaży za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Umowy o Oferowanie Obligacji z dnia 23.07.2025 roku. Środki z emisji obligacji w wysokości 21 000 000 złotych zostały wykorzystane w następujący sposób: -koszty przygotowania i realizacji emisji obligacji, koszty ustanowienia zabezpieczeń oraz koszty sporządzenia dokumentu informacyjnego i doradztwa prawnego w wysokości 600 000 złotych, -ustanowienie rachunku do obsługi obligacji i przelew na ten rachunek w wysokości 1 100 000 złotych, -udzielenie pożyczki na rzecz spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości 19 300 000 złotych na podstawie umowy z dnia 17.09.2025 roku oraz aneksu z dnia 30.09.2025 roku. Obligacje zostały wprowadzone w 2026 roku do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, jako pierwszy dzień notowania w alternatywnym systemie obrotu ustalony został dzień 25.02.2026 roku. Obligacje są notowane w systemie ciągłym pod nazwą skróconą „WAR0928”.

3. INFORMACJA NA TEMAT ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

Administratorem zabezpieczeń obligacji została spółka BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami z dnia 01.09.2025 roku. Spółka BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarła w dniu 02.09.2025 roku umowę poręczenia z udziałowcem Emitenta, spółką Warimpex Finanz, która jako poręczyciel zobowiązała się do zabezpieczenia wiarygodności wynikających z obligacji poprzez ustanowienie poręczenia. Zakres odpowiedzialności poręczyciela wynikający z umowy ograniczony został do kwoty 42 000 000 złotych. Poręczenie udzielone zostało do dnia 30.09.2038 roku.

Ponadto zgodnie z warunkami emisji obligacji utworzone zostały następujące zabezpieczenia:

- utworzenie rachunku do obsługi obligacji i zapewnienie środków na tym rachunku w wysokości zapewniającej pokrycie odsetek za kolejny okres odsetkowy
- przelew wiarygodności z pożyczki emisyjnej oraz wszelkich pożyczek udzielnych przez Emitenta do spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze środków pozyskanych z tytułu dalszych emisji
- oświadczenie w formie aktu notarialnego spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako dłużnika pożyczki emisyjnej, o poddaniu się egzekucji w trybie srt.777&1 pkt.5 Kodeksu Postępowania Cywilnego co do zobowiązań pieniężnych wynikających z obowiązku zwrotu pożyczki emisyjnej do łącznej kwoty równej wysokości zabezpieczenia
- wystawienie przez Emitenta weksła własnego *in blanco* z klauzulą „bez protestu” do kwoty równej wysokości zabezpieczenia.

4. ISTOTNE DANE ZAPREZENTOWANE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

4.A WYNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE

W trakcie okresu objętego sprawozdaniem Spółka osiągnęła przychody z podnajmu powierzchni biurowej do podmiotu powiązanego, spółki Kontas spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości 10 360,20 złotych. Ponadto w sprawozdaniu finansowym wykazywane są przychody z tytułu odsetek od pożyczki udzielonej do spółki Mogilska Office 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością naliczone na dzień 31.12.2025 roku w wysokości 676 821,92 złotych. Spółka wykazuje w sprawozdaniu finansowym koszty usług obcych oraz podatków i opłat w wysokości 94 636,48 złotych, koszty odsetek od pożyczek od udziałowca w wysokości 4 601,58 złotych, naliczonych na dzień 31.12.2025 roku oraz koszty odsetek od obligacji naliczonych na dzień bilansowy w wysokości 604 938,08 złotych.

Wynik w rachunku zysków i strat na dzień 31.12.2025 roku wykazuje wartość ujemną i wynosi 164 200,81 złotych. Suma bilansowa na dzień 31.12.2025 roku wynosi 21 279 647,87 złotych, kapitał własny wykazuje wartość ujemną i wynosi 159 200,81 złotych. W związku z wystąpieniem ujemnych kapitałów własnych na dzień 31.12.2025 roku Wspólnik Spółki podjął decyzję o dokonaniu dopłaty na finansowanie bieżącej działalności w wysokości 1 250 000,00 złotych na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia 09.03.2026 roku. Dopłata została przelana na konto Spółki w dniu 11.03.2026 roku.

4.B. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 20 839 178,57 złotych. Zobowiązania z tytułu obligacji wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość nominalna obligacji w wysokości 21 000 000,00 złotych została powiększona o naliczone odsetki w wysokości 604 938,08 złotych oraz pomniejszona o pozostałe do rozliczenia koszty emisji obligacji w wysokości 765 759,51 złotych. Koszty emisji Obligacji są sukcesywnie przenoszone do rachunku wyników w czasie, na jaki obligacje zostały wyemitowane. Oprocentowanie obligacji oraz terminy wypłaty odsetek i termin wykupu obligacji zostały opisane w pkt. 2.

Spółka wykazuje też zobowiązania z tytułu pożyczek zaciągniętych od udziałowca, spółki Warimpex Finanz. Zobowiązania z tytułu pożyczek wraz z naliczonymi na dzień 31.12.2025 roku wynoszą 349 335,20 złotych, termin spłaty pożyczek wraz z odsetkami przypada na dzień 31.12.2035 roku.

5. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Na dzień 31.12.2025 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 5 000 złotych i składa się ze 100 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy. Jedynym udziałowcem spółki jest Warimpex Finanz-und Beteiligungs AG zgodnie z opisem w pkt.1.

6. ZATRUDNIENIE

W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego Spółka nie zatrudniała pracowników. W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego Spółka nie wypłacała wynagrodzenia członkom Zarządu.

7. OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego Spółka nie prowadziła działalności badawczo – rozwojowej.

8. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE

W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego Spółka nie posiadała udziałów (akcji) własnych.

9. POSIADANE PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁY (ZAKŁADY)

W trakcie bieżącego okresu sprawozdawczego Spółka nie posiadała oddziałów (zakładów).

10. INFORMACJA O STOSOWNIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Spółka działa w ramach grupy kapitałowej Warimpex Finanz-und Beteiligung AG z siedzibą w Wiedniu zgodnie z informacją zawartą w pkt.1. Jako notowana na giełdzie spółka nieruchomościowa, Warimpex Finanz angażuje się w odpowiedzialny i przejrzysty ład korporacyjny. Poprzez rozwój i zarządzanie nieruchomościami, Warimpex Finanz kształtuje otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Wpływ ten pociąga za sobą wysoki stopień odpowiedzialności, która stanowi integralną część kultury korporacyjnej, ale także kluczowy czynnik sukcesu. Warimpex Finanz przestrzega zarówno Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), jak i polskich "Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016".

Spółka Warimpex Financing PL stosuje następujące zasady ładu korporacyjnego:

Spółka prowadzi komunikację z uczestnikami rynku kapitałowego, informując o swojej działalności. W tym celu Spółka wykorzystuje oficjalną stronę internetową, na której zamieszcza wszelkie informacje istotne dla inwestorów. Spółka umożliwia zapoznanie się z i informacjami bieżącymi zawartymi w raportach bieżących oraz osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego. W przypadku zgłoszenia przez inwestora żądania udzielenia informacji na temat Spółki, informacja taka jest udzielana nie później niż w terminie 14 dni.

W swojej strategii biznesowej Spółka uwzględnia szeroko pojęte sprawy społeczne, Spółka nie zatrudnia pracowników, nie stosuje zatem bezpośrednio strategii w odniesieniu do spraw pracowniczych. Spółka przestrzega zasad dbałości o środowisko. Działając w duchu odpowiedzialności środowiskowej, wszystkie inwestycje w Grupie Warimpex Finanz realizowane są zgodnie z przepisami dotyczącymi oceny oddziaływania na środowisko, przy zachowaniu najwyższych standardów compliance. Spółki działające w ramach Grupy Warimpex Finanz realizują inwestycje o podwyższonym standardzie, budynki wybudowane w ramach prowadzonych inwestycji oraz przejęte do użytkowania spełniają rygorystyczne wymogi międzynarodowego certyfikatu BREEAM.

W Spółce nie została powołana rada nadzorcza. Odpowiedzialność za działalność Spółki ponoszą Członkowie Zarządu. Członkowie Zarządu są odpowiedzialni za podejmowanie decyzji mających wpływ na rozwój Spółki i realizację celów strategicznych. Spółka nie zlecała firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, ponieważ nie zatrudnia pracowników. Prowadzenie ksiąg rachunkowych Spółki powierzono podmiotowi zewnętrznemu, spółce WX Office Development sp. z o.o., która działa w ramach tej samej grupy kapitałowej.

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, w tym w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych w Spółce realizowany jest w drodze obowiązujących w spółce WX Office Development sp. z o.o. procedur sporządzania i zatwierdzania sprawozdań finansowych. Sprawozdania finansowe sporządzane są przez Główną Księgową Spółki, a ostateczna ich treść jest zatwierdzana przez Zarząd Spółki. Sprawozdania finansowe są badane przez niezależnego audytora - biegłego rewidenta. Sprawozdanie finansowe za 2025 rok jest badane przez spółkę Firma Audytorska INTERFIN Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

11. INSTRUMENTY FINANSOWE

Spółka identyfikuje ryzyka i zagrożenia mogące występować w tym obszarze.

Głównymi ryzykami wynikającymi z instrumentów finansowych są: ryzyko zmiennych stóp procentowych, ryzyko zmienności na rynku walutowym, ryzyko związane z płynnością, ryzyko kredytowe i ryzyko związane z zabezpieczeniami finansowymi. Zarząd Spółki ponosi odpowiedzialność za zarządzanie ryzykiem, w tym ryzykiem finansowym, podejmuje szereg decyzji mających na celu kontrolę wydatków i określenie limitów przepływów pieniężnych w celu zapewnienia płynności finansowej.

12. INFORMACJA O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.

W trakcie 2025 roku Spółka zawierała transakcje z podmiotami powiązаныmi. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi w roku obrotowym zostały zawarte na warunkach rynkowych.

13. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ

Spółka Warimpex Financing PL jest spółką celową utworzoną na potrzeby emisji obligacji. Działalność Spółki jest związana z pozyskiwaniem funduszy na realizację zamierzeń inwestycyjnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Warimpex Finans.

Ryzyka dotyczące Grupy Warimpex Finans i jej działalności mogą dotyczyć emisji obligacji z uwagi na fakt, że zabezpieczeniem obligacji jest poręczenie udzielone przez Warimpex Finans (Poręczyciel). Poniższe czynniki, odnoszące się do działalności Poręczyciela i jej podmiotów zależnych, mogą być istotne z punktu widzenia inwestorów.

Działalność Grupy Warimpex Finans uzależniona jest od koniunktury panującej na rynku nieruchomości, w tym cen gruntów, pobytu na nieruchomości, popytu na powierzchnie biurowe, która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym ze zmiennością na rynku stóp procentowych i na rynku walutowym. Działalność w branży deweloperskiej jest w dużym stopniu powiązana z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową.

Celem Grupy Warimpex Finans w związku z zarządzaniem ryzykiem gospodarczym i finansowym jest minimalizacja ryzyk przy uwzględnieniu związanych z tym kosztów. Szczegółowy opis istotnych ryzyk gospodarczych i finansowych oraz opis sposobu zarządzania nimi znajduje się w publikowanym w ramach rocznego raportu finansowego skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Warimpex Finans w części („Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem”).

Główne ryzyka mogące mieć wpływ na działalność spółki Warimpex Financing PL są następujące:

Ryzyko refinansowania: Ryzyko, że w terminie wykupu Spółka nie będzie miała środków na spłatę i nie pozyska nowego finansowania.

Komentarz Spółki: Spółka otrzymała od udziałowca, spółki Warimpex Finanz, poręczenia na spłatę wszystkich zobowiązań wynikających z emisji obligacji do wysokości 42 000 000 złotych. Ponadto Spółka otrzymała od udziałowca list wsparcia zapewniający o gotowości wsparcia finansowego i pomocy w zakresie niezbędnym do umożliwienia Spółce wywiązywania się z jej zobowiązań w terminie ich wymagalności oraz utrzymania ciągłości działalności przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025.

Ryzyko stopy procentowej: w przypadku obligacji o zmiennym oprocentowaniu, wzrost stóp zwiększa koszty obsługi długu.

Komentarz Spółki: Spółka liczy się z możliwością wystąpienia zmiany oprocentowania i zwiększeniem kosztów obsługi długu, jednak ryzyko to jest w kalkulowane w koszty działalności Spółki i uwzględnione w długoterminowym planowaniu przepływów.

Ryzyko walutowe: w przypadku zmiany kursu walut mogą zwiększyć się koszty obsługi długu.

Komentarz Spółki: zobowiązanie zaciągnięte w walucie EUR w postaci pożyczki od udziałowca wynosi 65 000 EUR, naliczone na dzień 31.12.2025 roku odsetki wynoszą 728,48 EUR. Ewentualne zmiany kursu walut nie będą miały istotnego wpływu na sytuację finansową Spółki. Spółka nie planuje zaciągać w najbliższej przyszłości istotnych pożyczek w walucie innej niż złoty.

Ryzyko związane z sytuacją polityczną makroekonomiczną: trwające konflikty na Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie mogą wpłynąć negatywnie na sytuację gospodarczą w kraju i na świecie, co może prowadzić do wahań kursowych na rynku walut oraz zmianą stóp procentowych.

Komentarz Spółki: Spółka identyfikuje wpływ powyższych czynników na jej działalność operacyjną, wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju jako niski. Spółka nie posiada aktywów, kontrahentów ani łańcuchów dostaw w wymienionych rejonach. Ryzyko walutowe i ryzyko zmiany stóp procentowych zostały opisane w punktach powyżej.

Ryzyko dotyczące przepisów prawnych i podatkowych: zagrożeniem dla działalności Spółki są zmieniające się przepisy prawne oraz skomplikowany i niejednorodny system podatkowy, przejawiający się w braku jednolitego orzecznictwa. Zmiany przepisów podatkowych mogą prowadzić do wzrostu obciążeń fiskalnych i w konsekwencji do pogorszenia wyników finansowych Spółki.

Komentarz Spółki: w najbliższym okresie nie jest planowany wzrost obciążeń podatkowych, który mógłby mieć istotny wpływ na działalność Spółki. W przypadku wątpliwości dotyczących interpretacji przepisów Spółka korzysta na bieżąco z usług sprawdzonych kancelarii prawnych i podatkowych.

Ryzyko reputacyjne: w wyniku rozpowszechniania nieprawdziwych informacji medialnych Spółka mogłaby być narażona na ryzyko związane z utratą dobrego wizerunku, co mogłoby negatywnie wpłynąć na wiarygodność finansową i zdolność pozyskiwania kapitału w przyszłości.

Komentarz Spółki: Spółka funkcjonuje w ramach stabilnej struktury grupy kapitałowej skupionej wokół Warimpex Finanz-und Beteiligungs AG, co zapewnia jej ugruntowaną pozycję rynkową oraz wysoki stopień bezpieczeństwa operacyjnego. Spójna polityka zarządcza w ramach Grupy Warimpex Finanz minimalizuje ryzyko reputacyjne, zapewniając kontrahentom i partnerom bezpieczeństwo i wysokie standardy współpracy.

Kluczowe istotne czynniki właściwe i specyficzne dla Spółki jako Emitenta i Warimpex Finanz jako Poręczyciela zostały opisane szczegółowo w Memorandum Informacyjnym zamieszczonym na stronie internetowej Spółki.

Zarząd Spółki analizuje na bieżąco ryzyka związane z działalnością i w razie konieczności podejmuje odpowiednie działania, mające im zapobiec lub złagodzić ewentualne skutki ich występowania.

14. WYDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM I WSTĘPNA OCENA ROZWOJU

W trakcie 2026 roku wyemitowane w 2025 roku obligacje serii A zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst na podstawie Uchwały Nr 108/2026 z dnia 28.01.2026 roku. Następnie zgodnie z Uchwałą Nr 157/2026 z dnia 12.02.2026 roku określony został pierwszy dzień notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst, który przypadał w dniu 25.02.2026 roku. W trakcie 2026 roku Zarząd Spółki podjął działania mające na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych poprzez kolejną emisję obligacji. Obligacje serii B zostały wyemitowane w dniu 09.03.2026 roku z terminem wykupu przypadającym na 09.03.2029 roku. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła 11 095 000 złotych (słownie: jedenaście milionów dziewięćdziesiąt pięć tysięcy 00/100). Obligacje są oprocentowane w wysokości: marża 5,4% plus WIBOR 6M w skali roku, z możliwością jej podwyższenia na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji. Obligacje są zabezpieczone, podobnie jak obligacje serii A wyemitowane w 2025 roku. Celem emisji obligacji serii B, podobnie jak w przypadku poprzedniej emisji, było udzielenie pożyczki emisyjnej na rzecz spółki Mogilska Office 3 sp. z o.o., które to środki mają być wykorzystane na realizację lub refinansowanie inwestycji Mogilska 31. Środki z emisji obligacji zostały przelane do spółki Mogilska Office 3 sp. z o.o. w dniu 09.03.2026 roku. Spółka Mogilska Office 3 realizuje inwestycję mieszkaniową zgodnie z zamierzonym planem. Spółka otrzymała wszystkie wymagane prawem pozwolenia na budowę. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały podpisane umowy rezerwacyjne na 44 mieszkania oraz 42 miejsca postojowe.

W związku z wystąpieniem ujemnych kapitałów własnych w spółce Warimpex Financing PL na dzień 31.12.2025 roku, Zgromadzenie Wspólników podjęło w dniu 09.03.2026 roku uchwałę o dokonaniu dopłaty w wysokości 1 250 000 złotych z przeznaczeniem na dofinansowanie jej bieżącej działalności. Środki przekazane tytułem dopłaty wpłynęły na konto Spółki w dniu 11.03.2026 roku.

W trakcie 2026 roku Spółka nie zmieniła profilu działalności. Pomimo niepewnej sytuacji geopolitycznej, w tym trwających konfliktów na Ukrainie i na Bliskim Wschodzie, Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia dla działalności Spółki. Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Zarząd Warimpex Financing PL
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Daniel Folian
Członek Zarządu

Łukasz Adamczak
Członek Zarządu

Kraków, 31.03.2026