



warimpex

WARIMPEX
*Bericht über das
erste Halbjahr
2023*

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	1–6/2023	Veränderung	1–6/2022
Umsatzerlöse Investment Properties	19.415	32 %	14.691
Umsatzerlöse Hotels	5.914	55 %	3.826
Umsatzerlöse Development und Services	929	-41 %	1.585
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	26.258	31 %	20.101
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-9.004	25 %	-7.207
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	17.254	34 %	12.895
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	2.821
EBITDA	11.264	5 %	10.741
Abschreibungen und Wertänderungen	-4.825	-	5.993
EBIT	6.440	-62 %	16.733
Finanzergebnis	-5.208	–	947
Periodenergebnis	214	-98 %	13.421
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	16.565	162 %	6.324
Bilanzsumme	416.074	-16 %	495.055
Eigenkapital	149.085	-16 %	176.713
Eigenkapitalquote	36 %	–	36 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,00	–	0,26
Eigene Aktien in Stück	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	9	1	8
Vermietbare Bürofläche	126.300 m ²	21.600 m ²	104.700 m ²
m ² mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten	75.400 m ²	18.600 m ²	56.800 m ²
In % der Gesamtfläche	60 %	6 pp	54 %
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer	831	–	831

	30.06.2023	Veränderung	31.12.2022
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	393,9	-8 %	429,3
NNNAV je Aktie in EUR	3,33	-12 %	3,78
EPRA NTA je Aktie in EUR	3,16	-12 %	3,59
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,78	20 %	0,65

Inhaltsverzeichnis

02 Kennzahlen
04 Vorwort
06 Halbjahreslagebericht des Konzerns
06 Wirtschaftliches Umfeld
06 Märkte
08 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
10 Kennzahlen des Immobilienvermögens
12 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten und sonstige Angaben
16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
16 Ausblick
18 Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023
19 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
20 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
21 Verkürzte Konzernbilanz
22 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
23 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
24 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
37 Erklärung des Vorstands
39 Unternehmenskalender
39 Impressum

MC55 Office
Białystok, PL

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das erste Halbjahr 2023 zeichnete sich für Warimpex durch eine weitere Verbesserung der Umsatzentwicklung, des EBITDA und das planmäßige Vorschreiten der Bautätigkeit in Krakau aus. Gleichzeitig erleben wir weiter ein höheres Zinsniveau sowie eine hohe Volatilität bei Immobilienbewertungen und Währungsschwankungen beim russischen Rubel, der gegenüber dem Vergleichszeitraum abgewertet hat. Wir haben dies antizipiert und unsere Finanzierungsstrategie dementsprechend ausgerichtet. So können wir zum Halbjahr trotz Abwertungen bei Immobilien, Verlusten im Finanzergebnis und dem Ausbleiben von Veräußerungsgewinnen ein positives Ergebnis vorweisen.

Starkes operatives Geschäft

Im ersten Halbjahr 2023 konnte sich der Gesamt-Umsatz um 31 % auf EUR 26,3 Mio. verbessern. Dies erfolgte aufgrund gesteigener Umsatzerlöse aus Büovermietungen in Polen und aus dem seit Jänner 2023 vollvermieteten Avior Tower in St. Petersburg sowie einer weiteren Erholung im Hotelbereich, dessen Ergebnis 2022 noch durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt war. Obwohl im ersten Halbjahr 2023 keine Immobilientransaktionen stattfanden – im ersten Halbjahr 2022 war die Immobilie B52 in Budapest mit Gewinn veräußert worden – konnten wir durch die Umsatzsteigerungen das EBITDA um 5 % auf EUR 11,3 Mio. erhöhen.

Das veränderte wirtschaftliche Umfeld zeigt sich im EBIT, das sich aufgrund eines negativen Immobilienbewertungsergebnisses um EUR 10,3 Mio. von EUR 16,7 Mio. auf EUR 6,4 Mio. verringerte. Darin sind Bewertungsverluste von EUR 5,5 Mio. sowie Zuschreibungen von EUR 1,9 Mio. enthalten – im Vorjahreszeitraum konnte noch ein Bewertungsgewinn iHv. EUR 7,3 Mio. erzielt werden. Das Finanzergebnis veränderte sich von EUR 0,9 Mio. auf EUR -5,2 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf Wechselkursveränderungen zurückzuführen. Unter dem Strich ergibt sich somit ein leicht positives Periodenergebnis in Höhe von EUR 0,2 Mio. gegenüber EUR 13,4 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Büroentwicklungen mit Nachhaltigkeitsfokus

Bei unseren Entwicklungsprojekten behalten wir unsere Strategie bei: Der Fokus liegt auf Büroentwicklungen mit der Zielsetzung, jeweils die bestmöglichen Nachhaltigkeitszertifizierungen, die auch der neuen EU-Taxonomie standhalten, anzustreben.

Dementsprechend steht in Krakau das Mogilska 35 Office mit 11.900 m² Nett Nutzfläche und der BREEAM-Zertifizierung „Excellent“ kurz vor der Fertigstellung. Die Büroflächen des Red Tower in Lodz mit 12.400 m² werden bei laufend fortschreitender Vermietung Schritt für Schritt modernisiert und dabei werden auch innovative Konzepte umgesetzt: Im Mai wurde hier beispielsweise ein zweiter Co-Working Space eröffnet, der ein neues Angebot für flexible Arbeitsmodelle bietet und gut angenommen wird.

Für weitere polnische Office-Developments in Krakau (Chopin Office, ca. 21.200 m²) und Białystok (MC 55 mit ca. 38.500 m²) liegen Baugenehmigungen vor. Im deutschen Darmstadt befindet sich das Bürohaus West Yard 29 mit ca. 13.800 m² in der fortgeschrittenen Planungsphase. In Russland sind weiterhin keine Neuentwicklungen geplant.

Ausblick 2023

Wir beobachten die geopolitischen Entwicklungen vor dem Hintergrund des Konflikts in der Ukraine, die daraus resultierende Inflationsentwicklung sowie höhere Leitzinsen weiter sehr genau. In unserer Branche sehen wir eine Verteuerung bei der Projektfinanzierung. Als börsennotiertes Familienunternehmen sind wir langfristig orientiert und haben nicht zuletzt auch auf Basis starker Cashflows aus unseren Bestandsobjekten die Flexibilität, wirtschaftlich günstige Zeitfenster sowohl für das Vorantreiben von Projektentwicklungen auf unseren Landreserven als auch für Transaktionen zu nützen.

Mit einem starken operativen Geschäft und guten Auslastungen in unserem modernen Bestandsportfolio erwarten wir trotz des unsicheren wirtschaftlichen Umfelds weiter eine positive Geschäftsentwicklung für das laufende Geschäftsjahr.

Wien, im August 2023

Franz Jurkowsch



*Franz
Furkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2023

Wirtschaftliches Umfeld

Ukraine-Krise

Im 1. Halbjahr 2023 standen weiterhin die geopolitischen Entwicklungen im Fokus. Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der internationalen gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Rubel, welcher sich nach zunächst hohen Abwertungen ab April 2022 wieder stabilisiert hatte, ist im 1. Halbjahr 2023 wieder schwächer geworden.

Darüber hinaus kam es im Jahr 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Inflation im Euro-Raum. Die EZB reagierte ab Juli

2022 mit der Erhöhung des Leitzinssatzes in mehreren Zinsschritten, zuletzt im Juni 2023 mit der Anhebung auf 4 %. Zu den Auswirkungen des Ukraine-Konflikts auf den Konzern wird auf die Ausführungen im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 unter Punkt 2.2. sowie auf das Kapitel „Ausblick“ im Halbjahreslagebericht verwiesen.

Covid-19

Während im ersten Quartal 2022 noch zum Teil Einschränkungen aufgrund der Pandemie bestanden, waren im Berichtszeitraum keine Corona-bedingten Auswirkungen mehr erkennbar.

Märkte

POLEN

Bestand: 4 Büroimmobilien, 1 Hotel

Ende Juni 2022 hat Warimpex den Red Tower in Łódź erworben. Renovierungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2022 begonnen und werden kontinuierlich fortgeführt. Der Red Tower befindet sich im Herzen von Łódź und ist mit 80 Metern Höhe und einem hervorragenden Panoramablick eines der höchsten Bürogebäude der Stadt. Die Immobilie wurde 1978 errichtet und in den Jahren 2006 bis 2008 umfassend modernisiert. Mit einer Gesamtfläche von mehr als 12.400 m² vermietbarer Fläche bietet der Red Tower Büroräumlichkeiten mit flexibler Raumaufteilung und -gestaltung. Ein typisches Stockwerk hat eine Fläche von rund 650 m² und verfügt über große Verglasungen und Lichtschächte, die für eine gute Ausleuchtung aller Arbeitsplätze sorgen. Zum Stichtag war das Bürogebäude zu rund 29 % vermietet.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Es handelt sich um ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Zu den Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Das Ogródowa Office wurde mit dem BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ ausgezeichnet und ist nach der EU Taxonomie-Verordnung

(„Taxonomie-VO“) als taxonomiekonform eingestuft. Zum Stichtag 30.06.2023 war die Büroimmobilie zu rund 91 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Stichtag 30.06.2023 waren 100 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.900 m² auf neun Geschossen. Große Glasflächen ermöglichen eine natürliche Beleuchtung der Büros, während das effiziente Klimatisierungssystem für die richtige Temperatur und Luftfeuchtigkeit sorgt. Begrünte Balkone und Terrassen sind direkt von der Büroebe aus zugänglich. Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsflächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 203 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleieräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ erhalten. Nach der Taxonomie-VO ist die Büroimmobilie als taxonomiekonform eingestuft.

Ein Bürogebäude in Krakau (Mogilska 41 Office) mit rund 5.100 m² Fläche wurde im Jahr 2017 erworben, renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben. Seitdem ist das Gebäude vollständig vermietet.

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels InterContinental. Im Rahmen

eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2040 unter der Marke InterContinental betrieben.

Die Auslastung des Hotels InterContinental erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 70 % auf 78 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro stieg um rund 20 %.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, Reservegrundstücke

Im November 2021 wurde mit dem Bau des Mogilska 35 Office, einem modernen Bürogebäude mit rund 11.900 m² begonnen, welches kurz vor der Fertigstellung steht. Für das Gebäude ist eine BREEAM-Zertifizierung vorgesehen. Aufgrund der bei der Entwicklung der Immobilie berücksichtigten ökologischen Standards erfolgte die vorläufige Einstufung als taxonomiekonform im Sinne der EU-Taxonomie-VO.

Angrenzend an die beiden bereits bestehenden Mogilska-Bürogebäude und das Projekt Mogilska 35 akquirierte Warimpex in den letzten Jahren weitere kleinere zT bebaute Immobilien. Dort soll in der Folge das Projekt Mogilska Phase IV entstehen. Die ersten Abbrucharbeiten wurden bereits abgeschlossen.

Weiters ist Warimpex in Krakau Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.200 m² Fläche entwickelt werden soll. Eine Baugenehmigung liegt bereits vor.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen drei Gebäude mit rund 33.400 m² Bürofläche und 5.000 m² Geschäftsfläche entstehen. Eine Baugenehmigung wurde im März 2021 erteilt.

UNGARN

Bestand: 1 Büroimmobilie

In Budapest besitzt Warimpex das Bürohaus Erzsébet mit rund 14.400 m² Nutzfläche.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 95 % der Fläche vermietet; davon 12.700 m² (von 14.400 m²) an die Versicherungsgesellschaft Groupama Biztosító zRT, eine ungarische Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

Das Bürogebäude B52 mit über 5.200 m² Nutzfläche wurde im Juni 2022 mit Gewinn an die Semmelweis Universität verkauft.

ÖSTERREICH

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex mit rund 10 % an der Besitzgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien beteiligt. Mitgeschafter sind die Wiener Städtische Versicherung / Vienna Insurance Group und die UBM Development AG. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.

RUSSLAND

Bestand: 3 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude, 1 Hotel

In St. Petersburg hält Warimpex 100 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie zwei Bürotürme (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wurde von der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.500 m² wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet. Das Bürogebäude Zeppelin erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein LEED-Zertifikat mit der Bewertung „Gold“ erhalten. Weiters hält Warimpex das Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie 2.200 m² Büro- und 2.500 m² Archivflächen), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 18.600 m² vermietbarer Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im 3. Quartal 2022. Der Avior Tower 1 ist seit Jänner 2023 zur Gänze vermietet.

Das Hotel Airportcity Plaza konnte eine Auslastung von 49 % (1-6 2022: 49 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Entwicklung: Reservegrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

DEUTSCHLAND

Bestand: 1 Hotel

Im April 2019 hat Warimpex eine Hotelimmobilie in Darmstadt erworben und unter dem Namen „greet hotel“ wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Hotel empfängt nach pandemiebedingten Einschränkungen und umfassender Renovierung wieder mehr Gäste. Mit insgesamt 330 Hotel- und Longstay-Zimmern und 37 Tagungs-, Events- und Projekträumen auf über 4.500m² Konferenz-, Event- und Ausstellungsfläche sowie ca. 1.000 m² auch kurzfristig mietbarer Bürofläche präsentiert sich das Hotel als

einer der größten Tagungs- und Veranstaltungsorte im Rhein-Main-Gebiet. Die Auslastung des Hotels lag im Berichtszeitraum bei 51 % (1-6 2022: 30 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte im Vergleich zum Vorjahr um 15 % erhöht werden.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

Das 30.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude (West Yard 29 mit rund 13.800 m²) sind bereits weit fortgeschritten.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die von EUR 14,7 Mio. auf EUR 19,4 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich aus dem höheren Vermietungsgrad der polnischen Büroimmobilien sowie zusätzlichen Umsätzen aus dem Avior Tower, welcher seit Anfang 2023 vollvermietet ist.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich im ersten Halbjahr 2023 um 55 % auf EUR 5,9 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des ersten Halbjahres 2022 war noch durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

Der Gesamt-Umsatz verbesserte sich um 31 % auf EUR 26,3 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 25 % auf EUR 9,0 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein um 34 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 17,3 Mio. (Vorjahr: EUR 12,9 Mio.).

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2023 fanden im Konzern keine Immobilientransaktionen statt. Im ersten Halbjahr 2022 wurde die Immobilie B52 in Budapest mit Gewinn veräußert.

EBITDA – EBIT

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 10,7 Mio. auf EUR 11,3 Mio. Grund dafür ist in erster Linie die Umsatzsteigerung.

Das EBIT verringerte sich von EUR 16,7 Mio. auf EUR 6,4 Mio.; dies ist vor allem dem negativen Immobilienbewertungsergebnis iHv. EUR -5,5 Mio. (Vorjahr: Bewertungsgewinn iHv. EUR 7,3 Mio.) geschuldet.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 0,9 Mio. auf EUR -5,2 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf niedrigere Wechselkursgewinne zurückzuführen.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe veränderte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 13,4 auf EUR 0,2 Mio.

Analyse der Unternehmenssegmente

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Investment Properties, Hotels und Development & Services definiert. Im Bereich Investment Properties werden die Erträge und Aufwendungen aus der Vermietung von Büroimmobilien sowie Bewertungsergebnisse der Immobilien erfasst. Im Hotelsegment werden die Ergebnisse aus dem Betrieb der konzern-eigenen Hotelimmobilien dargestellt. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

Segment Investment Properties

in TEUR	1–6/2023	1–6/2022
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	19.415	14.691
Segment EBITDA	14.887	7.432
Bewertungsergebnis Immobilien	-2.627	1.820

Die höheren Umsatzerlöse sowie das EBITDA des Segments Investment Properties sind vor allem auf die zusätzlichen Ergebnisbeiträge des Büroturms Avior sowie auf höhere Vermietungsquoten in Polen zurückzuführen.

Segment Hotels

in TEUR	1–6/2023	1–6/2022
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	5.914	3.826
Segment EBITDA	1.177	1.324
Abschreibung und Wertminderung-/aufholung	1.034	-926

Der Umsatzentwicklung im ersten Halbjahr 2022 war noch durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt, während im Berichtszeitraum kein solchen Einschränkungen bestanden.

Segment Development & Services

in TEUR	1–6/2023	1–6/2022
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	929	1.585
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	2.821
Segment EBITDA	-4.800	1.985
Bewertungsergebnis	-2.869	5.487

Das Segmentergebnis ist für gewöhnlich von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen.

Kennzahlen des Immobilienvermögens

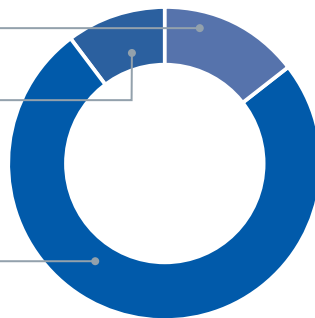
Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 30. Juni 2023 vier Hotels mit insgesamt ca. 1.000 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 800 Zimmer) und neun Büroimmobilien mit ca. 126.300 m² vermietbarer Büro- und Geschäftsfläche.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.

57,4 Development-Projekte

39,5 Bestehende Hotel-Assets

297,0 Bestehende Büro-Assets



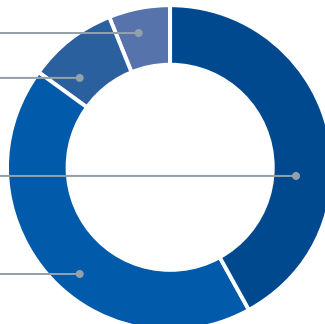
GAV NACH LÄNDERN

6 % Ungarn

9 % Deutschland

43 % Russland

42 % Polen



Berechnung Gross Asset Value – Triple Net Asset Value in EUR Mio.

Warimpex erfasst und bewertet ihre Sachanlagen wie Hotel-Immobilien nach IAS 16 zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, da dies in IAS 40.12 betreffend vom Eigentümer geführte Hotels vorgeschrieben wird. Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vor allem Büroimmobilien) werden jedoch nach dem Fair Value-Modell gem. IAS 40.56 erfolgswirksam verbucht.

Der größte Teil der Immobilien und Entwicklungsprojekte wird zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Zum 30. Juni 2023 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 30.06.2023	in %
	in Mio. EUR	
Maris (vormals CBRE)	151	39 %
Knight Frank	162	41 %
CB Richard Ellis	61	15 %
Sonstige	17	4 %
Intern	2	1 %
	394	100 %

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird von den Immobiliengutachtern für die Bestandsimmobilien ein einkommensbasiertes Verfahren (Investment-Methode oder Discounted-Cashflow-Verfahren) bzw. für Reservegrundstücke das Vergleichswertverfahren herangezogen. Development-Projekte werden im Allgemeinen nach der Residualmethode unter Einbeziehung eines Developmentgewinns bewertet.

Bezüglich des Kapitalisierungsfaktors (Yield) für die Berechnung des Fair Values wird auf die Punkte 7.1.3. (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und 7.2.2. (Hotels) der Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2022 verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich zum Stichtag 30. Juni 2023 auf EUR 393,9 Mio. (per 31.12.2022: EUR 429,3 Mio.). Diese Verringerung ist vor allem auf einen schwächeren Rubelkurs saldiert mit Zugängen aufgrund Bautätigkeiten zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2022 von EUR 196,9 Mio. auf EUR 173,6 Mio. per Stichtag 30. Juni 2023.

Eine Berechnung des Triple Net Asset Value (NNNAV) und der EPRA Net Asset Values stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	30.06.2023		31.12.2022	
Eigenkapital vor Minderheiten		148,9		170,2
Aktive latente Steuern	-1,2		-1,7	
Passive latente Steuern	17,1	15,9	19,8	18,1
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-30,7		-33,3	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	39,5	8,8	41,9	8,6
Triple Net Asset Value		173,6		196,9
Anzahl Aktien gesamt		54,0		54,0
Eigene Aktien		-1,9		-1,9
Anzahl Aktien im Umlauf		52,1		52,1
NNNAV je Aktie in EUR		3,33		3,78

	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
in TEUR			
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	148.944	148.944	148.944
Erhöhung um:			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	8.571	8.571	8.571
NAV zum Fair Value	157.515	157.515	157.515
Verminderung um:			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung IP	14.737	7.368	
vi) Fair Value von Finanzinstrumenten	-23	-23	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte in Bilanz		-33	
Erhöhung um:			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			41.768
xi) Akquisitionsnebenkosten	8.820	0	
NAV	181.049	164.827	199.283
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
NAV je Aktie in EUR	3,48 €	3,16 €	3,83 €

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
in TEUR			
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	170.164	170.164	170.164
Erhöhung um:			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	8.236	8.236	8.236
NAV zum Fair Value	178.400	178.400	178.400
Verminderung um:			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung IP	17.215	8.607	
vi) Fair Value von Finanzinstrumenten	-85	-85	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte in Bilanz		-47	
Erhöhung um:			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			-22.960
xi) Akquisitionsnebenkosten	8.648	0	
NAV	204.178	186.875	155.440
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
NAV je Aktie in EUR	3,92 €	3,59 €	2,98 €

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, und die Risikosteuerung

Als internationaler Konzern ist Warimpex im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt.

a) Allgemein

Im Rahmen des Risikomanagements hat Warimpex interne Risikomanagementziele für Vorstand und Mitarbeiter definiert und passt diese entsprechend den gegenwärtigen Marktbedingungen an. Diese Risikomanagementziele enthalten spezielle Vorschriften und definieren die Zuständigkeiten für Risikoeinschätzungen, Kontrollmechanismen, Monitoring, Informationsmanagement und Kommunikation innerhalb sowie außerhalb des Unternehmens.

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar zugeordnet. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

b) Operative Risiken

Im Segment Investment Properties ist Warimpex dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieterträge fallen bzw. der Mieter ausfällt. Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte. Die Konkurrenzsituation, insbesondere bei vermindertem Flächenbedarf infolge von neuen Arbeitsplatz-Modellen, kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Zwischen den Immobilien-Eigentümern besteht ein Wettbewerb um namhafte, attraktive Mieter. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Insbesondere kann dies dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger als ursprünglich prognostiziert sind.

Im Segment Hotels ist Warimpex allgemeinen Risiken der Tourismusbranche wie Konjunkturschwankungen, politischen

Risiken oder wachsender Angst vor Terroranschlägen bzw. Reisebeschränkungen im Zuge von Pandemien oder aufgrund geänderter geopolitischer Gegebenheiten ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Mitbewerber in Zielmärkte des Konzerns eintreten und sich dadurch die Anzahl der verfügbaren Betten erhöht.

Grundsätzlich bestehen im Konzern Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

c) Kapitalmarktrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung. Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt Warimpex über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Ein ständiger Vertraulichkeitsbereich für alle Mitarbeiter in Wien ist eingerichtet, darüber hinaus werden projektbezogene vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote festgelegt.

d) Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist Warimpex einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken in Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture-Partnern.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Politische Risiken

Neben operativen und rechtlichen Risiken unterliegt die Tätigkeit von Warimpex auch (geo)politischen Risiken, derzeit insbesondere im Hinblick auf die Büroimmobilien sowie das Hotel in St. Petersburg. Wie die Ereignisse in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den daraufhin gegen Russland verhängten Sanktionen zeigen, können sich aufgrund unvorhersehbarer geopolitischer Einschnitte in sehr kurzer Zeit rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen massiv ändern. Solche Entwicklungen sind sehr volatil und können hinsichtlich der mikro- und makroökonomischen Auswirkungen nur schwer in ihrer Gesamtheit abgeschätzt werden. Der Vorstand beobachtet die Entwicklungen sehr genau, um erforderlichenfalls zeitnah reagieren und die Strategie so rasch wie möglich anpassen zu können.

f) Klimabezogene Risiken

Warimpex stuft die Nachhaltigkeit seiner Immobilien als wesentlichen Erfolgsfaktor ein und untermauert dies für den Großteil des Immobilienbestands mit entsprechenden Zertifizierungen, welche zum Teil bereits erteilt wurden bzw. deren Einholung beabsichtigt ist. Dennoch bestehen klimabezogene Risiken.

Klimafreundliches Bauen sowie der klimafreundliche Betrieb von Büroimmobilien oder Hotels könnten zu höheren Kosten bei Errichtung / im Betrieb führen. Hier besteht das Risiko, dass diese Kosten nicht an die Mieter bzw. Gäste weitergegeben werden können oder dass im Verkaufsfall ein geringerer Verkaufsgewinn generiert wird.

Darüber hinaus ergeben sich Risiken im Kontext mit dem „Green Deal“ der EU und der darauf basierenden EU-Taxonomie mit den definierten Umweltzielen. Nach der EU-

Taxonomie sind Büroimmobilien grundsätzlich taxonomiefähig. Damit in Zusammenhang besteht das Risiko, dass aufgrund des Immobilien-Altbestands bzw. neuer technischer Standards die Anforderungen an die Taxonomiekonformität in Zukunft in geringerem Ausmaß erfüllt werden können. Das könnte zur Verteuerung bzw. Verknappung von Kreditfinanzierungen führen. Darüber hinaus könnte die Nachfrage von Käufern oder Mietern nach nicht taxonomiekonformen Immobilien zurückgehen und damit zu einem Wertverlust von Immobilien führen.

Warimpex evaluiert klimabezogene Risiken laufend, geht aber aufgrund der überwiegend taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten davon aus, dass sich daraus im nächsten Geschäftsjahr keine wesentlichen Buchwertanpassungen ergeben werden.

Nur wenige Immobilien haben die besten Zertifizierungen, die notwendig sind, um zur Erreichung der Klimaziele beizutragen. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold Zertifizierungen geplant, zB wie der 2022 fertig gestellte Avior Tower in St. Petersburg mit der LEED-Zertifizierung „Gold“ bzw. das in Bau befindliche Mogilska 35 Office, Krakau mit der BREEAM-Zertifizierung Excellent.

Es besteht das Risiko, dass Immobilienbewerter künftig für nicht energieeffiziente (unsustainable) Immobilien einen „brown discount“ von bis zu einem Drittel des Immobilienwertes anwenden. Weiters besteht das Risiko, dass die Finanzierungskosten für Immobilien, die höhere Emissionen verursachen, höher und Mieterträge niedriger ausfallen.

g) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Weiters geht der Konzern auch fallweise derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss zum 31.12.2022 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fix verzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps). Zum Stichtag unterlagen nur rd. 19 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex überschaubar bleiben sollte.

2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR). In den letzten Jahren wurden alle EUR-Kredite von Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung Rubel sukzessive in Landeswährung refinanziert, sodass zum Stichtag keine solchen EUR-Kredite mehr

bestehen und daher das damit verbundene Währungsänderungsrisiko entfällt.

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

3. Ausfallsrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine generellen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Segment Investment Properties korreliert mit der Bonität der Mieter. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) kann das Mietausfallsrisiko weiter gesenkt werden.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Hotel-Segment als eher gering einzuschätzen, da Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Auf das Ausfallsrisiko von Ausleihungen an Joint Ventures oder assoziierte Unternehmen kann der Konzern im Rahmen seiner Mitwirkung an der Geschäftsführung zum Teil selbst Einfluss nehmen, dennoch bestehen Ausfallsrisiken aufgrund operativer Risiken.

Das Ausfallsrisiko in Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als vernachlässigbar anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet. Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt. Weiters wird auf 8.2.3. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2022 verwiesen.

4. Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet Warimpex auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen.

Weiters werden Liquiditätsrisiken durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Rückführung bestehender Betriebsmittellinien sowie für die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

Bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen überwacht Warimpex kontinuierlich die Budgeteinhaltung und den Baufortschritt, um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden.

Weiters wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2022 verwiesen.

h) Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt.

Demzufolge kommt dem regelmäßigen internen Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung zu, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe wöchentliche bzw. monatliche Berichterstattung mit den

notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden in der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und mit Planungsrechnungen verglichen, um bei Abweichungen geeignete Maßnahmen setzen zu können. Hierzu werden von den Gesellschaften Jahresbudgets und Mittelfristplanungen angefordert, welche vom Vorstand genehmigt werden müssen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird sowohl von den lokalen Geschäftsführern als auch von der Konzernholding, insbesondere anhand der Vorgaben durch und die Berichterstattung an das Konzernrechnungswesen, überwacht. Dadurch sollen Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen.

Zusätzlich zu den Maßnahmen des internen Kontrollsystems werden die Jahresabschlüsse aller operativ tätigen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft, sodass der Konzernabschluss im Wesentlichen auf geprüften lokalen Zahlen basiert.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand überwacht, bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen wird die Anwendung der Risikomanagementziele und -methoden durch folgende Einheiten/Personen gewährleistet:

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen
- Prüfungsausschuss (für Jahres- und Konzernabschlüsse)

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

Quartalsabschlüsse werden in Anlehnung an IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Bürohaus Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m², Krakau (in Bau)
- Bürohaus MC 55 in Bialystok mit ca. 38.500 m² (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.200 m², Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus West Yard 29 in Darmstadt mit ca. 13.800 m² (in Planung)

Weiterhin liegt der operative Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten. Das zum Stichtag 30.06.2023 noch in Bau befindliche Mogilska 35 Office in Krakau steht kurz vor der Fertigstellung.

Seit Beginn des Konflikts in der Ukraine stehen die damit verbundenen geopolitischen Entwicklungen fortwährend im Fokus des Managements. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können. Die operativen Tätigkeiten (Bürovermietung und Betrieb eines Hotels) können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden; Neuprojekte sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 3 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude) mit einem Wert von rd. EUR 169 Mio., welche 43 % des Immobilienvermögens des Konzerns ausmachen. Die Büroimmobilien sind voll vermietet. Im ersten Halbjahr 2023 betrug der auf Russland entfallende Umsatz EUR 16,7 Mio. Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochter-

gesellschaften in Höhe von umgerechnet EUR 7,5 Mio, über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestehen. Weitere finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss aufgrund der Investitionen in Russland (vgl. auch die Erläuterungen im Konzernabschluss zum 31.12.2022 unter Punkt 3.4.1 sowie im Konzernzwischenabschluss unter Punkt 2.2) sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden. Warimpex geht weiterhin von einer volatilen Entwicklung des Rubel-Umrechnungskurses aus.

Die mit der Inflationsentwicklung und höheren Leitzinsen einhergehende Verteuerung der Projektfinanzierungen sowie der Renditeanstieg bei Immobilien, welcher in weiterer Folge zu niedrigeren Immobilienwerten führen kann, sind für 2023 weiterhin wichtige Themen in der Immobilienbranche. Zum Stichtag unterlagen nur rd. 19 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex überschaubar bleiben sollte.

Der Konzern geht aufgrund der Budgetzahlen für das laufende Geschäftsjahr von einer positiven Entwicklung der operativen Tätigkeit für die zweite Jahreshälfte aus. Aufgrund des Konflikts in der Ukraine und den Preis- und Zinserhöhungen ist weiterhin mit einem herausfordernden Marktumfeld zu rechnen, für welches Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team bestens vorbereitet ist.

Darüber hinaus beschäftigt uns auch das Thema Nachhaltigkeit sehr. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr und prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung. Durch die Erstanwendung der EU-Taxonomie zur Förderung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten gewinnen

Nachhaltigkeit und Klimaschutz noch mehr an Bedeutung. Konzernweit besteht das Ziel, die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien durch die Erlangung der entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio zu bestätigen. Einige unserer Immobilien wurden bereits als taxonomiekonform, also ökologisch nachhaltig, eingestuft. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

Wien, am 29. August 2023



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2023

- 19 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 20 Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 21 Verkürzte Konzernbilanz
- 22 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 23 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 24 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2023	04–06/2023	01–06/2022	04–06/2022
Umsatzerlöse Investment Properties		19.415	9.397	14.691	8.169
Umsatzerlöse Hotels		5.914	3.490	3.826	2.664
Umsätze Development und Services		929	425	1.585	745
Umsatzerlöse	6.1.	26.258	13.312	20.101	11.578
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(3.582)	(1.834)	(2.816)	(1.648)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(4.640)	(2.488)	(2.967)	(1.586)
Aufwand Development und Services		(783)	(440)	(1.424)	(697)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand		(9.004)	(4.763)	(7.207)	(3.931)
Bruttoergebnis vom Umsatz		17.254	8.549	12.895	7.648
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5	–	–	2.821	2.821
Sonstige betriebliche Erträge		157	106	1.262	1.245
Verwaltungsaufwand	6.2.	(5.441)	(2.741)	(5.060)	(2.845)
Anderer Aufwand	6.3.	(706)	(248)	(1.178)	(1.040)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,					
Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		11.264	5.666	10.741	7.829
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(935)	(470)	(1.086)	(717)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(174)	(90)	(203)	(104)
Wertminderungen Sachanlagen		(152)	(152)	(26)	(26)
Wertaufholungen Sachanlagen		1.931	1.749	–	(140)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(5.496)	(5.540)	7.307	11.152
Abschreibungen und Wertänderungen	6.4.	(4.825)	(4.502)	5.993	10.165
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		6.440	1.163	16.733	17.995
Zinsertrag		287	151	275	159
Anderer Finanzertrag		–	–	–	(761)
Finanzaufwand	6.5.	(6.868)	(3.341)	(5.511)	(3.200)
Wechselkursänderungen		1.361	1.182	5.858	7.276
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.3.	11	16	325	327
Finanzergebnis		(5.208)	(1.992)	947	3.801
Ergebnis vor Steuern		1.231	(828)	17.681	21.796
Laufende Ertragsteuern		(783)	(454)	(290)	(141)
Latente Ertragsteuern		(235)	146	(3.970)	(4.047)
Steuern		(1.018)	(308)	(4.260)	(4.187)
Periodenergebnis		214	(1.137)	13.421	17.609
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		2	(22)	11	(1)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		212	(1.114)	13.410	17.610
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,00	-0,02	0,26	0,34
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,00	-0,02	0,26	0,34

Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2023	04-06/2023	01-06/2022	04-06/2022
Periodenergebnis		214	(1.137)	13.421	17.609
Fremdwährungsdifferenzen		(24.002)	(12.060)	40.157	48.460
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		129	129	–	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.6.	2.475	1.304	(1.628)	(1.743)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		(21.527)	(10.756)	38.529	46.718
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte		110	53	61	22
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.6.	–	–	(15)	(15)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)		110	53	46	7
Sonstiges Ergebnis		(21.417)	(10.703)	38.575	46.724
Gesamtperiodenergebnis		(21.204)	(11.839)	51.996	64.333
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		17	(9)	7	(2)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		(21.220)	(11.830)	51.989	64.335

Verkürzte Konzernbilanz

ZUM 30. JUNI 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
AKTIVA				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1.	355.461	388.463	406.751
Sachanlagen	7.2.	33.887	36.408	46.587
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		33	47	62
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	7.3.	25	410	418
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet		5.331	5.221	5.565
Derivative Finanzinstrumente		–	85	666
Andere Vermögenswerte		1.448	1.782	2.573
Latente Steueransprüche		1.188	1.666	1.120
Langfristige Vermögenswerte		397.373	434.081	463.742
Vorräte		204	189	230
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.4.	5.762	4.873	8.876
Derivative Finanzinstrumente		23	–	–
Liquide Mittel		12.712	15.924	22.208
Kurzfristige Vermögenswerte		18.701	20.986	31.314
SUMME AKTIVA		416.074	455.068	495.055
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.5.	128.981	128.659	99.559
Eigene Aktien		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen		(31.046)	(9.505)	26.033
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		148.944	170.164	176.601
Nicht beherrschende Anteile		142	125	111
Eigenkapital		149.085	170.289	176.713
Anleihen	7.5.	10.858	10.785	11.660
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	190.738	203.630	233.551
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	1.682	1.737	1.895
Sonstige Verbindlichkeiten		10.912	8.408	8.719
Rückstellungen		2.402	2.344	2.605
Latente Steuerschulden		17.114	19.831	17.249
Passive Rechnungsabgrenzung		29	41	64
Langfristige Verbindlichkeiten		233.736	246.775	275.745
Anleihen	7.5.	1.966	1.842	1.907
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	20.204	26.577	27.384
Derivative Finanzinstrumente		–	–	41
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	527	400	373
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		10.484	9.048	10.565
Rückstellungen		10	98	2.304
Ertragsteuerschulden		39	17	–
Passive Rechnungsabgrenzung		23	23	23
Kurzfristige Verbindlichkeiten		33.253	38.004	42.598
Verbindlichkeiten		266.989	284.779	318.343
SUMME PASSIVA		416.074	455.068	495.055

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2023	04–06/2023	01–06/2022	04–06/2022
Einzahlungen					
	aus Vermietung und Hotelbetrieben	31.887	14.226	20.826	12.111
	aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	837	440	1.375	1.165
	aus Zinserträgen	155	59	195	119
	Betriebliche Einzahlungen	32.879	14.725	22.397	13.395
Auszahlungen					
	für Immobilienprojektentwicklungen	(267)	(110)	(119)	(64)
	für Material- und Leistungseinsatz	(8.055)	(4.541)	(7.066)	(4.283)
	für Personalkosten	(5.158)	(2.435)	(4.436)	(2.480)
	für sonstigen Verwaltungsaufwand	(2.140)	(657)	(3.835)	(2.284)
	für Ertragsteuern	(695)	(620)	(618)	(170)
	Betriebliche Auszahlungen	(16.314)	(8.362)	(16.073)	(9.282)
	Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	16.565	6.362	6.324	4.114
Einzahlungen aus					
	dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5	–	12.518	12.518
	abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	5	–	(366)	(366)
	Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	125	–	125	–
	dem Verkauf von Sachanlagen	–	–	70	46
	anderen finanziellen Vermögenswerten	2	2	–	–
	dem Rückfluss von Joint Ventures	396	396	322	72
	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	523	398	12.668	12.270
Auszahlungen für					
	Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(8.389)	(5.336)	(13.856)	(10.451)
	Investitionen in Sachanlagen	(684)	(471)	(748)	(496)
	andere finanzielle Vermögenswerte	(1.013)	(988)	(69)	3
	Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(10.086)	(6.795)	(14.673)	(10.943)
	Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(9.563)	(6.397)	(2.005)	1.326
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen					
		–	–	13.424	13.424
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten					
		9.421	4.561	11.501	4.648
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten					
		(10.748)	(2.445)	(16.304)	(11.982)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten					
		(107)	8	(109)	(56)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)					
		(6.645)	(3.590)	(4.862)	(2.896)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen)					
		(243)	(243)	–	–
Gezahlte Finanzierungskosten					
		(103)	(52)	(959)	(847)
	Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(8.425)	(1.762)	2.692	2.291
	Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	(1.424)	(1.796)	7.011	7.731
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel					
		50	43	(30)	(22)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis					
		(1.838)	(879)	4.035	4.834
	Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	15.924	15.344	11.192	9.665
	Finanzmittelbestand zum 30. Juni	12.712	12.712	22.208	22.208
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:					
	Zahlungsmittel des Konzerns	12.712	12.712	22.208	22.208

Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne beherr- schenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
Stand zum 1. Jänner 2022	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717
Gesamtperiodenergebnis	–	13.456	–	38.533	51.989	7	51.996
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	13.410	–	–	13.410	11	13.421
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	46	–	38.533	38.579	(4)	38.575
Stand zum 30. Juni 2022	54.000	99.559	(2.991)	26.033	176.601	111	176.713
Stand zum 1. Jänner 2023	54.000	128.659	(2.991)	(9.505)	170.164	125	170.289
Gesamtperiodenergebnis	–	322	–	(21.542)	(21.220)	17	(21.204)
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	212	–	–	212	2	214
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	110	–	(21.542)	(21.432)	15	(21.417)
Stand zum 30. Juni 2023	54.000	128.981	(2.991)	(31.046)	148.944	142	149.085

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2023 – UNGEPRÜFT

[01] Informationen zum Unternehmen

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (die „Gesellschaft“ oder „Warimpex“) ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 78485w registriert und hat ihren Geschäftssitz in A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Der Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 30. Juni 2023 am 29. August 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

2.1. Allgemeines

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt. Er enthält nicht alle Informationen und Erläuterungsangaben wie ein Jahresabschluss und sollte daher in Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2023 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 nicht geändert.

Naturgemäß beruht ein Konzernzwischenabschluss in einem höheren Ausmaß auf Schätzungen als ein Konzernjahresabschluss. Zusätzlich zu den im Konzernjahresabschluss identifizierten wesentlichen Schätzungsunsicherheiten ist für den Zwischenabschluss der Zeitpunkt der Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen mit Schätzungsunsicherheiten behaftet.

2.2. Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine

Im Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in die Ukraine ein bewaffneter Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. In der ersten Jahreshälfte 2023 verlor der Rubel gegenüber dem Euro kontinuierlich an Wert; zum 30.06.2023 lag der Umrechnungskurs bei 95,1052 RUB je EUR, während die Umrechnungskurse im

Vorjahr noch zum 30.6.2022 bei 53,858 und zum 31.12.2022 bei 75,6553 lagen. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher in 2022 kurzfristig auf 20 % angehoben worden war, lag in der ersten Jahreshälfte 2023 konstant bei 7,5 % und stieg im Juli 2023 auf 8,5 %. Im August 2023 wurde der Leitzinssatz nach weiteren Rubel-Wertverlusten noch einmal deutlich auf 12 % angehoben.

Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 3 Büroimmobilien und 1 Multifunktionsgebäude) mit einem Wert von rd. TEUR 168.682 (31.12.2022: rd. TEUR 209.156). Diese Immobilien sind voll vermietet und machen – iW aufgrund des zum Stichtag schwächeren Rubels – zum 30.06.2023 rd. 43 % (31.12.2022: rd. 49 %) des Immobilienvermögens des Konzerns aus. Die Fremdfinanzierung dieser Immobilien erfolgte durch russische Banken und ist zur Gänze in Rubel denominiert. In den Kreditverträgen sind Fixzinssätze bzw. Zinsobergrenzen vereinbart. Warimpex ist in St. Petersburg mit lokalen Mitarbeitern in lokalen Tochtergesellschaften vertreten, die das operative Geschäft vor Ort unabhängig von Warimpex betreiben. Abgesehen von in der Vergangenheit erfolgten Kapitalausstattungen bzw. Haftungen für hypothekarisch besicherte Kredite bestehen keine finanziellen Verflechtungen oder laufende Geschäftsbeziehungen zwischen den russischen Tochtergesellschaften und der Konzernmuttergesellschaft oder anderen Konzerngesellschaften. Ursprünglich geplante Neuentwicklungen in St. Petersburg werden derzeit nicht weiterverfolgt. Zum Stichtag 30.06.2023 bestanden Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet TEUR 7.537 (31.12.2023: TEUR 5.726), über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestehen. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können.

Derzeit können die operativen Tätigkeiten in Russland ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Im ersten Halbjahr 2023 betrug der auf Russland entfallende Umsatz umgerechnet TEUR 16.672 (1. Halbjahr 2022: TEUR 12.161). Die russischen Hotelumsätze stiegen im Vorjahresvergleich um rd. 12 % trotz des Rückzugs des früheren Hotelmanagers InterContinental Group (IHG) im Juli 2022. Weiters fielen im ersten Halbjahr 2023 Bewertungsgewinne aus russischen Immobilien in Höhe von rd. TEUR 502 (1. Halbjahr 2022: TEUR 3.090) sowie Netto-Wertaufholungen in Höhe von TEUR 1.780 (1. Halbjahr 2022: keine) an. Abweichende

künftige finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts und des Sanktionsregimes möglich, können aber weiterhin nicht konkret abgeschätzt werden.

2.3. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

In der ersten Jahreshälfte 2023 hatte die Covid-19-Pandemie keine erkennbaren Auswirkungen auf den Konzern. Seit Mai 2023 gilt die Covid-19-Pandemie laut Weltgesundheitsbehörde WHO nicht mehr als internationaler Gesundheitsnotstand.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden dem Konzern Corona-Hilfen der öffentlichen Hand gewährt. Diese Hilfsleistungen bestanden größtenteils aus einer Überbrückungshilfe für das Greet Hotel in Darmstadt sowie weiters aus Kurzarbeitsgeldern und Reduktion der Immobiliensteuer.

	davon Überbrückungshilfe	
	01-06/2022	01-03/2022
Übersicht Corona-Hilfen:		
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	184	75
Sonstige betriebliche Erträge	101	77
Verwaltungsaufwand	91	73
Anderer Aufwand	21	18
Finanzaufwand	41	29
	437	271

Zum 31.12.2022 bestanden noch Forderungen aus Corona-Hilfen in Höhe von TEUR 348, welche im ersten Halbjahr 2023 eingegangen sind.

[03] Saisonbedingte Ergebnisschwankungen

Im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien bestehen keine saisonalen Ergebnis-Schwankungen. Im Hotelbereich werden, bedingt durch die saisonalen Schwankungen der Tourismusbranche, insbesondere im Städtetourismus, üblicherweise aus dem Hotelbereich im zweiten Halbjahr höhere Ergebnisbeiträge als im ersten Halbjahr erzielt. Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien, Beteiligungsgesellschaften bzw. aus Unternehmenszusammenschlüssen unterliegen hingegen keinem bestimmbareren Zyklus.

[04] Angaben zu Geschäftssegmenten

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in drei operative Segmente: Investment Properties, Hotels und Development & Services. Die Identifizierung der einzelnen Segmente basiert auf den unterschiedlichen Produkten / Dienstleistungen. Die einzelnen Hotels sowie die einzelnen bewirtschafteten Immobilien stellen aufgrund der Berichtsstruktur im Konzern für sich genommen ebenfalls Geschäftssegmente dar und werden gem. IFRS 8.12 zum Segment Hotels bzw. Investment Properties zusammengefasst.

Konzernsegmentberichterstattung

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Segmentberichterstattung enthält Informationen zu Erträgen und Ergebnissen der Geschäftssegmente des Konzerns für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2023.

in TEUR	Investment Properties		Hotels		Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS								
Außenumsätze	19.415	14.691	5.914	3.826	929	1.585	26.258	20.101
Konzernleistungen	–	–	–	–	1.212	620	1.212	620
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(3.582)	(2.816)	(4.640)	(2.967)	(783)	(1.424)	(9.004)	(7.207)
Bruttoergebnis vom Umsatz	15.834	11.875	1.274	859	1.358	782	18.466	13.515
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–	–	2.821	–	2.821
Sonstige betriebliche Erträge	69	163	64	701	24	398	157	1.262
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	(15)	(139)	(101)	(139)	(116)
Personalaufwand	(589)	(184)	–	(8)	(3.208)	(2.707)	(3.797)	(2.899)
Sonstiger / anderer Aufwand	785	(3.801)	(162)	(213)	(2.835)	792	(2.211)	(3.222)
Konzernleistungen	(1.212)	(620)	–	–	–	–	(1.212)	(620)
Segment-EBITDA	14.887	7.432	1.177	1.324	(4.800)	1.985	11.264	10.741
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(142)	(55)	(746)	(900)	(47)	(131)	(935)	(1.086)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(22)	(37)	–	–	(152)	(166)	(174)	(203)
Wertminderungen Sachanlagen	–	–	(152)	(26)	–	–	(152)	(26)
Wertaufholungen	–	–	1.931	–	–	–	1.931	–
Bewertungsgewinne	2.068	11.430	–	–	692	7.345	2.760	18.775
Bewertungsverluste	(4.695)	(9.610)	–	–	(3.561)	(1.858)	(8.256)	(11.468)
Segment-EBIT	12.097	9.160	2.211	398	(7.868)	7.175	6.440	16.733
Finanzerträge	170	91	–	–	117	184	287	275
Finanzaufwand	(5.007)	(3.875)	(736)	(387)	(1.124)	(1.248)	(6.868)	(5.511)
Wechselkursänderungen	308	–	–	5.858	1.053	–	1.361	5.858
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–	11	325	11	325
Laufende Ertragsteuern	(646)	(300)	(28)	–	(109)	10	(783)	(290)
Latente Ertragsteuern	(328)	(1.941)	127	13	(34)	(2.043)	(235)	(3.970)
Segmentüberblick Periodenergebnis	6.594	3.135	1.574	5.883	(7.954)	4.403	214	13.421

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Konsolidierungskreisänderungen

In der ersten Jahreshälfte 2023 wurde eine nicht operativ tätige Gesellschaft in Polen liquidiert.

Der Verkauf des B52 Offices in Budapest (Share Deal, vgl. Punkt 5.2.) im Juni 2022 führte im ersten Halbjahr 2022 zu entsprechenden Buchwert-Abgängen im Konzern. Weiters erwarb der Konzern im ersten Halbjahr 2022 eine neue nicht operativ tätige Gesellschaft in Tschechien in Zusammenhang mit der Finanzierung der im Juni 2022 erworbenen Büroimmobilie Red Tower in Lodz.

5.2. Verkauf von Immobilien

Im Berichtszeitraum fanden keine Immobilienverkäufe statt. Im ersten Halbjahr 2022 erfolgte der Verkauf der Gesellschaftsanteile an der Hamzsa-Office Kft. als Eigentümerin und Vermieterin des B52 Office in Budapest in Form eines Share Deals.

Auswirkungen Immobilien-/Gesellschaftsverkauf auf den Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2022:

Konzernbilanz:	Aktiva	30.06.2022 Passiva
für den Erwerb von Beteiligungen	(9.949)	–
Sonstige Forderungen	(15)	–
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(366)	–
Latente Steuerschulden	–	252
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (= abgetretene Gesellschafterdarlehen)	–	3.500
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	29
	(10.330)	3.781
Buchwert abgegangenes Nettovermögen	(6.549)	

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	01–06/2022
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilie / Gesellschaftsanteile	9.427
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilie / Gesellschaftsanteile	(6.549)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(58)
Nettoergebnis aus Verkauf	2.821

Konzern-Cashflow:	
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilie / Gesellschaftsanteile	9.427
Kaufpreis Abtretung Gesellschafterdarlehen	3.500
abzüglich direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(58)
abzüglich offene Kaufpreisforderung	(352)
	12.518
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(366)
Cashflow	12.151

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**6.1. Umsatzerlöse**

Im Folgenden werden die Umsatzerlöse, getrennt nach Umsatzerlösen gem. IFRS 15 und anderen, aufgliedert:

	1. Jänner bis 30. Juni 2022			Summe
	Investment Properties	Hotels	Development & Services	
<i>geographische Zusammensetzung:</i>				
Russland	1.083	2.550	4	3.638
Polen	648	–	1.549	2.198
Deutschland	–	1.023	–	1.023
Ungarn	224	–	22	246
Österreich	–	–	9	9
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	1.955	3.573	1.585	7.114
Russland	8.522	–	–	8.522
Polen	2.962	–	–	2.962
Deutschland	–	252	–	252
Ungarn	1.251	–	–	1.251
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mietträge)	12.736	252	–	12.988
Summe Umsatzerlöse	14.691	3.826	1.585	20.101

	1. Jänner bis 30. Juni 2023			Summe
	Investment Properties	Hotels	Development & Services	
<i>geographische Zusammensetzung:</i>				
Russland	2.092	2.867	8	4.967
Polen	753	–	887	1.641
Deutschland	–	2.408	–	2.408
Ungarn	127	–	24	152
Österreich	–	–	10	10
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	2.973	5.275	929	9.177
Russland	11.706	–	–	11.706
Polen	3.836	–	–	3.836
Deutschland	–	639	–	639
Ungarn	901	–	–	901
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mietträge)	16.443	639	–	17.082
Summe Umsatzerlöse	19.415	5.914	929	26.258

6.2. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Zusammensetzung:

Sonstiger Personalaufwand	(3.797)	(2.899)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.645)	(2.160)
	(5.441)	(5.060)

6.3. Anderer Aufwand

Im anderen Aufwand sind Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverträge in Höhe von TEUR 7 und für geleaste Vermögenswerte von geringem Wert in Höhe von TEUR 14 enthalten.

6.4. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Zusammensetzung:

Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(935)	(1.086)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(174)	(203)
Wertminderungen Sachanlagen	(152)	(26)
Wertaufholungen Sachanlagen	1.931	–
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	2.760	18.775
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(8.256)	(11.468)
	(4.825)	5.993

Die Wertaufholung Sachanlagen resultiert aus der Bewertung des Hotels Airportcity Plaza.

Die Bewertungsgewinne betreffen im Segment Investment Properties vor allem die Büroimmobilien Jupiter in St. Petersburg sowie Red Tower in Lodz aufgrund von steigenden Mieteinnahmen. Im Segment Development & Services ergaben sich Bewertungsgewinne überwiegend aus dem Development-Projekt Mogilska Phase IV aufgrund des Projektfortschritts.

Die Bewertungsverluste entstanden in den Segmenten Investment Properties sowie Development & Services in allen Märkten (Russland, Polen, Deutschland und Ungarn) aufgrund höherer Kalkulationszinssätze sowie niedrigerer voraussichtlich erzielbarer Mieteinnahmen.

6.5. Finanzaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Zusammensetzung:

Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(6.163)	(4.564)
Corona-Hilfe zu Zinsaufwand	–	41
Zinsen für Anleihen	(318)	(56)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(9)	(4)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(43)	(37)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(283)	(205)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(51)	(685)
	(6.868)	(5.511)

6.6. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:

Fremdwährungsdifferenzen	2.475	(1.628)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	2.475	(1.628)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	–	(15)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	–	(15)
Summe Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis	2.475	(1.643)

[07] Erläuterungen zur Bilanz**7.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2022:				
Buchwerte zum 1. Jänner	257.555	48.729	18.313	324.596
Konsolidierungskreisänderungen	(9.949)	–	–	(9.949)
Zugänge / Investitionen	6.590	6.401	52	13.042
Aktivierete Bauzinsen	–	723	–	723
Umgliederung von Sachanlagen	–	(1.227)	1.227	–
Abgänge	(375)	–	–	(375)
Nettobewertungsergebnis	2.805	2.001	3.363	8.170
Effekte aus der Währungsumrechnung	51.830	15.892	2.820	70.543
Buchwerte zum 30. Juni	308.457	72.518	25.775	406.751
Entwicklung 2023:				
Buchwerte zum 1. Jänner	336.835	30.128	21.500	388.463
Zugänge / Investitionen	882	7.195	589	8.666
Aktivierete Bauzinsen	–	442	–	442
Abgänge	(252)	–	–	(252)
Nettobewertungsergebnis	(2.627)	(2.976)	107	(5.496)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(36.561)	1.595	(1.397)	(36.363)
Buchwerte zum 30. Juni	298.277	36.385	20.799	355.461

Die Zugänge bei den Entwicklungsimmobilien betreffen im Wesentlichen den Baufortschritt des Mogilska 35 Offices in Krakau, während sich die Investitionen bei den Bestandsimmobilien vor allem auf Mieterausbauten beziehen. Die Konsolidierungskreisänderungen im Vorjahr ergaben sich aus der Veräußerung des B52 Office in Budapest (vgl. Punkt 5.2.). Die Investitionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres betrafen zum einen den Ankauf des Red Tower in Lodz als Bestandsimmobilie sowie den Baufortschritt des Avior Tower in St. Petersburg und des Mogilska 35 Office in Krakau.

7.2. Sachanlagen

	Hotels	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2022:				
Buchwerte zum 1. Jänner	33.276	1.128	2.186	36.590
Zugänge	520	50	147	718
Abgänge	(67)	–	–	(67)
Planmäßige Abschreibungen	(896)	(193)	(182)	(1.270)
Wertminderungsaufwand	(19)	–	–	(19)
Effekte aus Währungsumrechnung	10.503	22	111	10.635
Buchwerte zum 30. Juni	43.318	1.008	2.262	46.587
Zusammensetzung zum 30.06.2022:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	76.644	1.198	3.535	81.376
Kumulierte Abschreibungen	(33.326)	(190)	(1.273)	(34.789)
	43.318	1.008	2.262	46.587
Entwicklung 2023:				
Buchwerte zum 1. Jänner	33.362	896	2.149	36.408
Zugänge	291	185	381	857
Abgänge	(7)	–	–	(7)
Planmäßige Abschreibungen	(743)	(164)	(188)	(1.095)
Wertminderungsaufwand	(152)	–	–	(152)
Wertaufholungen	1.931	–	–	1.931
Effekte aus Währungsumrechnung	(4.142)	6	81	(4.056)
Buchwerte zum 30. Juni	30.541	923	2.423	33.887
Zusammensetzung zum 30.06.2023:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	49.952	1.082	3.752	54.786
Kumulierte Abschreibungen	(19.412)	(159)	(1.329)	(20.899)
	30.541	923	2.423	33.887

Die Leasingnutzungsrechte betreffen sonstige Sachanlagen.

7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

	2023	2022
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	410	415
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	(396)	–
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	11	3
Buchwerte zum 30. Juni	25	418

7.4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (kurzfristig)

	30.06.2023	31.12.2022
Zusammensetzung:		
Kaufpreisforderungen iZm Immobilien-/Anteilsveräußerungen	125	125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.016	894
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6	6
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	13	–
Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15	1.161	1.025
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	1.746	1.527
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.090	172
Geleistete Anzahlungen	429	633
Forderungen aus Mietverhältnissen	293	425
Forderungen aus Corona-Hilfen	–	348
Rechnungsabgrenzungen	1.044	742
	5.762	4.873

7.5. Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

Die Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten) umfassen Anleihen, andere Finanzverbindlichkeiten, Leasingverbindlichkeiten sowie gegebenenfalls Finanzverbindlichkeiten iZm zum Verkauf stehenden Veräußerungsgruppen (gem. IFRS 5).

Die Entwicklung und Zusammensetzung stellt sich wie folgt dar:

	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasingver- bindlichkeiten	Summe
Entwicklung 2022:						
Stand zum 1. Jänner	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Kreditaufnahme (Cashflow)	11.389	91	6.924	6.522	–	24.925
Tilgung (Cashflow)	(9.409)	(4.228)	–	–	(109)	(13.745)
Veränderung kumulierte Zinsen	(503)	–	(634)	166	19	(952)
Wechselkursänderungen	38.897	–	–	1.316	49	40.262
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	147	147
Stand zum 30. Juni	236.774	13.539	13.511	10.679	2.269	276.772
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>12.269</i>	<i>13.539</i>	<i>1.851</i>	<i>1.632</i>	<i>373</i>	<i>29.665</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>224.504</i>	<i>–</i>	<i>11.660</i>	<i>9.047</i>	<i>1.895</i>	<i>247.107</i>
Entwicklung 2023:						
Stand zum 1. Jänner	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
Kreditaufnahme (Cashflow)	9.421	–	–	–	–	9.421
Tilgung (Cashflow)	(4.798)	(3.949)	–	(2.000)	(105)	(10.852)
Veränderung kumulierte Zinsen	179	–	197	(130)	16	263
Wechselkursänderungen	(17.648)	–	–	(339)	(7)	(17.994)
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	168	168
Stand zum 30. Juni	193.907	10.607	12.824	6.429	2.209	225.976
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>9.710</i>	<i>4.988</i>	<i>1.966</i>	<i>5.506</i>	<i>527</i>	<i>22.697</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>184.197</i>	<i>5.618</i>	<i>10.858</i>	<i>923</i>	<i>1.682</i>	<i>203.279</i>

Die Kreditaufnahme bei den Projektkrediten betrifft hauptsächlich Kreditziehungen für die Projektfinanzierung des in Bau befindlichen Mogilska 35 Office in Krakau; im 1. Halbjahr 2022 erfolgte die Baufinanzierung sowohl für Mogilska 35 Office als auch für den Avior Tower in St. Petersburg. Im Berichtszeitraum erfolgte die Tilgung von Projektkrediten laut Kreditverträgen, während im Vorjahreszeitraum die Rückzahlung des Projektkredits für B52 Office in Budapest in Zusammenhang mit dem Verkauf der Besitzgesellschaft (vgl. Punkt 5.2.) in den Tilgungen enthalten war.

Im Mai 2022 wurden „Subordinated Notes“ in Höhe von TEUR 6.500 ausgegeben, welche in der Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2022 als Anleihen ausgewiesen wurden. Der Konzern hat diese Darstellung überprüft und festgestellt, dass der Ausweis als Schuldscheindarlehen unter den anderen Finanzverbindlichkeiten (sonstige Darlehen) zutreffender ist. Daher wurden im vorliegenden Abschluss die Vergleichszahlen zum 30. Juni 2022 angepasst, indem der Betrag von TEUR 6.500 von den langfristigen Anleihen zu den langfristigen anderen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert wurde. Die Tilgung in Höhe von TEUR 2.000 betrifft dieses Darlehen.

[08] Angaben zu Finanzinstrumenten

8.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien

Nachstehend erfolgt die Angabe der Buchwerte und beizulegenden Werte für Finanzinstrumente gegliedert nach Klassen.

Bewertungskategorie nach IFRS 9	IFRS 13 Stufe	Buchwert 30.06.2023	beizulegender Zeitwert 30.06.2023	Buchwert 31.12.2022	beizulegender Zeitwert 31.12.2022
Aktiva – Klassen					
FVTPL	Andere finanzielle Vermögenswerte – Derivat	3	–	85	85
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		924	1.048	1.048
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	5.331	5.221	5.221
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		391.118	427.727	
	Summe langfristige Vermögenswerte		397.373	434.081	
FAAC	Forderungen		2.544	1.623	1.623
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		12.712	15.924	15.924
FVTPL	Andere finanzielle Vermögenswerte – Derivat		23		
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		3.422	3.439	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte		18.701	20.986	
	Summe Vermögenswerte		416.074	455.068	
Passiva – Klassen					
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	10.858	10.785	10.785
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	155.392	173.151	150.852
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	35.346	30.478	33.032
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		1.682	n/a	n/a
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten langfristige	3	8.989	6.020	6.020
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		21.469	24.604	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		233.736	246.775	
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	1.966	1.842	1.779
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	12.938	9.691	9.031
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	7.266	16.886	16.146
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		526	400	n/a
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kurzfristige	3	8.013	7.098	7.098
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		2.543	2.087	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		33.253	38.004	
	Summe Verbindlichkeiten		266.989	284.779	

30.06.2023 31.12.2022

Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)	16.179	18.595
FVOCI	at Fair Value through OCI (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet)	5.331	5.221
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)	242.977	258.088
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum Fair Value bewertet)	23	85

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2022 unverändert.

8.2. Überleitung Stufe-3-Bewertung (wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Die Entwicklung der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Finanzinstrumente stellt sich wie folgt dar:

	1. Jänner bis 30. Juni		1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022	2023	2022
Entwicklung Vermögenswerte:				
Buchwerte zum 1. Jänner	5.306	5.903		
Zugänge	–	–		
Abgänge	–	–		
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(51)	(648)		
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	100	976		
Buchwerte zum 30. Juni	5.354	6.231		
Entwicklung Verbindlichkeiten:				
Buchwerte zum 1. Jänner			–	–
Zugänge			–	–
Abgänge			–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung			–	37
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis			–	4
Buchwerte zum 30. Juni			–	41

8.3. Bewertungsverfahren und Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren und Inputparameter der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Finanzinstrumente dargestellt:

Stufe	Klassen	Bewertungsverfahren	wesentliche Inputfaktoren
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	einkommensbasiert	Kapitalisierungszinssatz, Cashflows

Im Geschäftsjahr fand keine Änderung der Bewertungstechnik statt.

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende, nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gemacht wurden, angegeben.

Stufe	Klassen	wesentliche Inputfaktoren	gewichteter Durchschnitt
-------	---------	---------------------------	--------------------------

31.12.2022:

3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	4,15 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.638

30.06.2023:

3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	4,15 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.665

8.4. Sensitivitätsanalyse bei Veränderungen von nicht beobachtbaren bedeutenden Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung)

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gemacht wurden, angegeben. Die kumulierten diskontierten erwarteten Zahlungsströme entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
			30.06.23	31.12.22
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet			
	Kapitalisierungssatz	+ 50 bps	(877)	(1.027)
	Kapitalisierungssatz	- 50 bps	1.097	1.347
	Cashflow (year one)	+ 5 %	531	528
	Cashflow (year one)	- 5 %	(531)	(528)

[09] Andere Angaben

9.1. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.1.1. Transaktionen mit Ambo GmbH

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Ertrag Performance Management	11	10
-------------------------------	----	----

	30.06.23	31.12.22
Forderung an Ambo GmbH	13	35

9.1.2. Transaktionen mit Georg Folian

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Aufwand Honorar an Dkfm. Folian	(3)	(2)
---------------------------------	-----	-----

Ertrag Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	10	9
-----------------------------------------	----	---

	7	7
--	----------	----------

	30.06.23	31.12.22
Forderungen an Dkfm. Folian	3	3

9.1.3. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Aufwand Vorstandsbezüge	(641)	(288)
-------------------------	-------	-------

Ertrag Honorare an Dr. Franz Jurkowitsch	–	17
------------------------------------------	---	----

	(641)	(271)
--	--------------	--------------

	30.06.23	31.12.22
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	1.928	1.928

9.1.4. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Aufwand Tantiemen Aufsichtsrat	(105)	(107)
--------------------------------	-------	-------

	30.06.23	31.12.22
Verbindlichkeiten an Aufsichtsratsmitglieder	93	106

9.1.5. Transaktionen mit Joint Ventures

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2023	2022

Ertrag aus Transaktionen	91	186
--------------------------	----	-----

	30.06.23	31.12.22
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6	6
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.033	4.114

9.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Berichtenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

Wien, am 29. August 2023



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dr. Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:
Strategie und
Unternehmenskommunikation



Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen,
Finanzmanagement und Investor Relations



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau,
Informationsmanagement und IT



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement, Organisation,
Personal und Recht



MC55 Office
Białystok, PL

Unternehmenskalender

2023

29. November 2023*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2023*

HINWEISE

Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und bei Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Dieser Bericht wurde in deutscher, englischer und polnischer Sprache verfasst. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

IMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien

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

www.warimpex.com

warimpex

