

A high-angle photograph of a modern, multi-story building with a glass and copper-clad facade. The building features a prominent corner and a courtyard area with young trees and paved walkways. The sky is a clear, bright blue. The word 'warimpex' is written in white lowercase letters at the top left of the image.

warimpex

---

**WARIMPEX**  
*Bericht über das  
erste Halbjahr  
2025*

---

## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	1–6/2025	Veränderung	1–6/2024 angepasst <sup>1</sup>
Umsatzerlöse Investment Properties	6.904	14 %	6.033
Umsatzerlöse Hotels	2.301	-23 %	2.983
Umsatzerlöse Development und Services	995	-24 %	1.311
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>10.200</i>	<i>-1 %</i>	<i>10.327</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-5.534	-5 %	5.834
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>4.667</i>	<i>4 %</i>	<i>4.493</i>
EBITDA	622	46 %	422
Abschreibungen und Wertänderungen	-641	-90 %	-6.495
EBIT	-20	–	-6.073
Finanzergebnis	-2.936	-24 %	-3.867
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-2.998	-71 %	-10.293
Periodenergebnis	-2.998	-66 %	-8.783
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	1.092	-78 %	4.673
davon nicht fortgeführter Geschäftsbereich	–	–	4.327
davon fortgeführte Geschäftsbereiche	1.092	150 %	436
Bilanzsumme	231.262	-38 %	375.062
Eigenkapital	70.155	-40 %	117.744
Eigenkapitalquote	30 %	-1 pp	31 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,06	-65 %	-0,17
davon nicht fortgeführter Geschäftsbereich	–	–	0,03
davon fortgeführte Geschäftsbereiche	-0,06	-71 %	-0,20
Eigene Aktien in Stück	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	6	-4	10
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	85.000 m <sup>2</sup>	-53.200 m <sup>2</sup>	138.200 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	80.000 m <sup>2</sup>	-38.700 m <sup>2</sup>	118.700 m <sup>2</sup>
in % der Gesamtfläche	94 %	8 pp	86 %
Anzahl Hotels	2	-1	3
Anzahl Zimmer	537	-294	831
	<b>30.06.2025</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2024</b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	231,2	1 %	229,7
NNNAV je Aktie in EUR	1,63	-3 %	1,68
EPRA NTA je Aktie in EUR	1,57	-3 %	1,62
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,566	-1 %	0,572

<sup>1</sup> Die Anpassung erfolgte für die Gewinn- und Verlustrechnung gem. IFRS 5 (nicht fortgeführte Geschäftsbereiche).

# Inhaltsverzeichnis

- 02 Kennzahlen**
- 04 Vorwort**
  
- 06 Halbjahreslagebericht des Konzerns**
- 06 Wirtschaftliches Umfeld
- 06 Märkte
- 09 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 11 Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 14 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten und sonstige Angaben
- 18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 19 Ausblick
  
- 20 Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025**
- 21 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
- 23 Verkürzte Konzernbilanz
- 24 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 25 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 26 Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung
- 28 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss
  
- 39 Erklärung des Vorstands**
- 40 Unternehmenskalender**
- 40 Impressum**

## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

Das wirtschaftliche Umfeld ist weiterhin von einer stagnierenden Konjunktorentwicklung in der EU sowie geopolitischen Unsicherheiten geprägt. In Polen liegt das Wirtschaftswachstum etwas über dem EU-Durchschnitt, und hier schreiten unsere Projektentwicklungen sowie Neuvermietungen in unseren Büros planmäßig voran. Das Periodenergebnis konnte Warimpex im ersten Halbjahr 2025 deutlich verbessern.

Mit dem Verkauf unserer russischen Tochtergesellschaften zu Beginn des vierten Quartals 2024 konnten Finanzverbindlichkeiten im Konzern getilgt und die mit der Geschäftstätigkeit in Russland verbundenen Risiken endgültig hinter uns gelassen werden. Die nachfolgend angegebenen Vergleichszahlen des Vorjahres beziehen sich bereits auf die fortgeführten Geschäftsbereiche, also exklusive Russland.

**Umsatzsteigerung bei Büroimmobilien um 14 %**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien konnten aufgrund von Neuvermietungen um 14 % gesteigert werden, während die Umsatzerlöse im Hotel in Darmstadt sanken. Die Gesamtumsatzerlöse blieben im ersten Halbjahr 2025 mit EUR 10,2 Mio. annähernd konstant (Vorjahr: EUR 10,3 Mio.) und der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand konnte um 5 % gesenkt werden. Daraus ergibt sich ein um 4 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.).

Das EBITDA erhöhte sich vor allem durch die gestiegenen Umsatzerlöse der Büroimmobilien von EUR 0,4 Mio. auf EUR 0,6 Mio. Das EBIT war im Berichtszeitraum ausgeglichen, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres Bewertungsverluste von Immobilien zu einem negativen EBIT von rd. EUR -6,1 Mio. führten. Das Finanzergebnis veränderte sich durch eine niedrigere durchschnittliche Verschuldung und niedrigere Zinsen von EUR -3,9 Mio. auf EUR -2,9 Mio.

Unter dem Strich verbesserte sich das Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen im ersten Halbjahr im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich von EUR -10,3 auf EUR -3,0 Mio. und das Periodenergebnis von EUR -8,8 auf EUR -3,0 Mio.

**Innovative Bürokonzepte mit Umweltfokus**

Unsere Bürogebäude entwickeln sich durch gezielte Maßnahmen kontinuierlich weiter – immer mit dem Ziel, Nachhaltigkeit mit Innovation zu verbinden. So wird im polnischen Łódź der Red Tower fortlaufend revitalisiert. Mit einer Erweiterung unseres Coworking-Angebots by Memos um weitere 1.500 m<sup>2</sup> in Łódź und Krakau bis Jahresende reagieren wir auf die steigende Nachfrage nach flexiblen Büroflächen. Gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres konnten wir im Bereich Coworking eine Umsatzsteigerung von rd. 70% erzielen. Auch hier steht Nachhaltigkeit im Fokus: Alle Cowork by Memos-Standorte befinden sich in BREEAM-zertifizierten Gebäuden und erfüllen höchste Umweltstandards.

**Ausblick**

In unserem Kernmarkt Polen setzen wir auf neue Projekte im Bereich Wohnen und Büro in Krakau. Die Baugenehmigung für unser Projekt Mogilska 31 mit 146 Wohneinheiten samt Retail-Flächen und Stellplätzen wird im Herbst 2025 erwartet.

Unser jüngstes Bürogebäude, das Mogilska 35 Office in Krakau, ist vollständig vermietet. Nach Fertigstellung der Mieterausbauten und dem Einzug aller Mieter werden sich die Umsatz-Beiträge daraus entsprechend erhöhen. Für das fortlaufende Jahr rechnen wir weiterhin mit einer positiven Entwicklung unseres operativen Geschäfts.

Wien, im August 2025

Franz Jurkowitsch



---

*Franz  
Furkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

# Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2025

## Wirtschaftliches Umfeld

Am 31. Oktober 2024 verkaufte Warimpex alle Beteiligungen und Gesellschafterdarlehen in Russland. Die Aktivitäten dieser russischen Tochtergesellschaften stellten bis zum Verkauf gemeinsam einen geografischen Geschäftsbereich dar, der als nicht fortgeführter Geschäftsbereich auszuweisen ist. Daher wird in der Gewinn- und Verlustrechnung und in der Gesamtergebnisrechnung für das erste Halbjahr 2024 das Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen separat vom Ergebnis aus dem nicht fortgeführten Geschäftsbereich dargestellt. Die Beträge für das erste Halbjahr 2024 wurden entsprechend angepasst. Die Erläuterungen der Ertragslage beziehen sich - außer anders angegeben - auf die fortgeführten Geschäftsbereiche.

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch im ersten Halbjahr 2025 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 international gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Zu den Auswirkungen des Ukraine-Konflikts auf den Konzern wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 unter den Punkten 3.4.1 sowie 5.1. (Verkauf des russischen Geschäftsbereichs) sowie in den Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2025 unter Punkt 2.2 verwiesen.

Darüber hinaus kam es ab dem Jahr 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Inflation im Euro-Raum, die zum Teil auf die Verteuerung und Verknappung von Energie als Auswirkung des Ukraine-Konflikts zurückzuführen ist. Die EZB reagierte mit der Erhöhung des Leitzinssatzes in mehreren Zinsschritten auf 4,5%. In der Folge sank die Inflation im Euro-Raum im Jahresverlauf wieder; im Verlauf des Jahres 2024 wurde der Leitzinssatz von 4,5% auf 3,15% und zuletzt im Juni 2025 auf 2,0 % gesenkt. Weitere wirtschaftspolitische Unsicherheiten ergeben sich aus der derzeitigen Zollpolitik der USA.

Das Wirtschaftswachstum in der EU verlangsamte sich; ein deutlicher Konjunkturaufschwung lässt noch auf sich warten. In Polen, dem nunmehrigen Hauptmarkt des Konzerns, liegt das Wirtschaftswachstum jedoch weiterhin deutlich über dem EU-Schnitt.

## Märkte

### POLEN

#### Bestand: 5 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 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche bietet der Red Tower Büroräumlichkeiten mit flexibler Raumaufteilung und -gestaltung. Ein typisches Stockwerk hat eine Fläche von rund 650 m<sup>2</sup> und verfügt über große Verglasungen und Lichtschächte, die für eine gute Ausleuchtung aller Arbeitsplätze sorgen. Zum Stichtag war das Bürogebäude zu rund 43 % vermietet.

Im Jahr 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 den technischen Kriterien der EU Taxonomie-Verordnung („Taxonomie-VO“) als taxonomiekonform eingestuft. Zum Stichtag war die Büroimmobilie zu rund 81 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Bilanzstichtag waren 100 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.900 m<sup>2</sup> 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 Büroebene 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 den technischen Kriterien der Taxonomie-VO ist die Büroimmobilie als taxonomiekonform eingestuft.

Ein Bürogebäude in Krakau (Mogilska 41 Office) mit rund 5.100 m<sup>2</sup> Fläche wurde im Jahr 2017 erworben, renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben. Seitdem ist das Gebäude vollständig vermietet.

Im November 2023 wurde das Mogilska 35 Office, ein Bürogebäude mit rund 11.900 m<sup>2</sup>, feierlich eröffnet. 2024 wurde das Gebäude mit BREEAM In-Use „Excellent“ zertifiziert. Aufgrund der bei der Entwicklung der Immobilie berücksichtigten ökologischen Standards erfolgte ebenfalls die Einstufung als taxonomiekonform nach den technischen Kriterien der EU-Taxonomie-VO. Zum Stichtag waren bereits 100 % der Büroflächen 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 deutlich gegenüber dem Vorjahr von 72 % auf 84 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro stieg um rund 1 %.

#### **Entwicklung: 3 Gebäude, Reservegrundstücke**

Angrenzend an die drei bereits bestehenden Mogilska-Bürogebäude akquirierte Warimpex in den letzten Jahren weitere kleinere zT bebaute Immobilien. Dort sollen in der Folge die Projekte Mogilska 31 Living und Mogilska 39 entstehen. Für Mogilska 31 ist die Errichtung von 146 Wohneinheiten samt Retail-Flächen und Stellplätzen geplant. Die Baugenehmigung wurde bereits beantragt.

Weiters ist Warimpex in Krakau Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Co-Living-/Bürogebäude mit rund 21.200 m<sup>2</sup> Fläche entwickelt werden soll. Eine Baugenehmigung liegt vor.

Das Grundstück in Białystok hat Warimpex im Geschäftsjahr 2024 veräußert.

---

## **UNGARN**

#### **Bestand: 1 Büroimmobilie**

In Budapest besitzt Warimpex das Bürohaus Erzsébet mit rund 14.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 96 % der Fläche vermietet; davon 12.700 m<sup>2</sup> (von 14.400 m<sup>2</sup>) an die Versicherungsgesellschaft Groupama Biztosító zRT, eine ungarische Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

---

## DEUTSCHLAND

### **Bestand: 1 Hotel**

Im April 2019 hat Warimpex eine Hotelimmobilie in Darmstadt erworben und später unter dem Namen „greet hotel“ als 3-Sterne Superior-Konferenzhotel wieder eröffnet. Mit insgesamt 330 Hotel- und Longstay-Zimmern und 37 Tagungs-, Events- und Projekträumen auf über 4.500m<sup>2</sup> Konferenz-, Event- und Ausstellungsfläche sowie ca. 1.000 m<sup>2</sup> auch kurzfristig mietbarer Bürofläche präsentiert sich das Hotel als einer der größten Tagungs- und Veranstaltungsorte im Rhein-Main-Gebiet. Die Auslastung des Hotels (ohne Longstay-Bereich) lag im Berichtszeitraum bei 46 % (1-6 2024: 58 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 10 %.

### **Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke**

Das 30.000 m<sup>2</sup> große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Ein neuer Bebauungsplan wurde von der Stadt Darmstadt im September 2023 beschlossen.

---

## RUSSLAND

Warimpex hat sich per Ende Oktober 2024 von ihrem letzten in Russland verbliebenen Projekt, der AIRPORTCITY St. Petersburg, getrennt und ist damit nicht mehr im russischen Markt tätig. Zuletzt hielt Warimpex über verschiedene russische Gesellschaften 100 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg mit drei Büroimmobilien, einem Multifunktionsgebäude, einem Hotel sowie Grundstücksreserven.

Mit diesem Schritt endet für Warimpex auch die bis zum Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine im Februar 2022 erfolgreiche Geschichte des Unternehmens in Russland. Bereits seit den 1990er-Jahren war Warimpex in Russland aktiv und erwarb dort ein erstes Hotel in Ekaterinburg. 2009 öffnete mit dem angelo Congress- und Airporthotel das erste von Warimpex in Russland entwickelte Projekt seine Pforten. Beide Hotels wurden 2015 erfolgreich verkauft. Mitte der 2000er-Jahre rückte der Fokus auf den Standort St. Petersburg und die AIRPORTCITY, wo mit dem Airportcity Plaza zunächst ein Hotel und in weiterer Folge drei Bürogebäude sowie ein Multifunktionsgebäude für Parken, Lager und Büro mit insgesamt rund 53.100 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche errichtet wurden.

# Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

## Ertragslage

### Umsatzentwicklung

Die von EUR 6,0 Mio. auf EUR 6,9 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich vor allem aus der Fertigstellung des Bürogebäudes Mogilska 35 Ende 2023 und dem Abschluss neuer Mietverträge.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich in den ersten sechs Monaten 2025 um 23 % auf EUR 2,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang ist vor allem auf eine geringere Auslastung im Hotel in Darmstadt zurückzuführen.

Der Gesamt-Umsatz blieb mit EUR 10,2 Mio. annähernd konstant, während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 5 % gesenkt werden konnte. Daraus ergibt sich ein um 4 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 4,7 Mio. (Vorjahr: EUR 4,5 Mio.).

### EBITDA

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 0,4 Mio. auf EUR 0,6 Mio. Grund dafür sind vor allem höhere Umsatzerlöse der Büroimmobilien.

### Abschreibungen und Wertänderungen

Das Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. betrifft vor allem die planmäßige Abschreibung (Vorjahr: Verlust von EUR 6,5 Mio.).

### EBIT

Das EBIT war im Berichtszeitraum ausgeglichen; im Vergleichszeitraum des Vorjahres war das EBIT aufgrund der hohen Wertänderungen von Immobilien mit EUR 6,1 Mio. negativ.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis veränderte sich aufgrund einer niedrigeren durchschnittlichen Verschuldung und niedrigerer Zinsen deutlich von EUR -3,9 Mio. auf EUR -2,9 Mio.

### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen der Warimpex-Gruppe verbesserte sich deutlich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -10,3 auf EUR -3,0 Mio.

Das Periodenergebnis inklusive nicht fortgeführter Geschäftsbereiche veränderte sich von EUR -8,8 Mio. auf EUR -3,0 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 konzerneigenen Hotelimmobilie dargestellt. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die fortgeführten Geschäftsbereiche (1-6 2024).

### Segment Investment Properties

in TEUR	1-6/2025	1-6/2024
Segment Umsatzerlöse	6.904	6.033
Segment EBITDA	3.096	1.348
Bewertungsergebnis Immobilien	441	-5.239

Die höheren Umsatzerlöse ergeben sich aus der Fertigstellung des Mogilska 35 Office Ende 2023 und dem Abschluss neuer Mietverträge. Das Segment EBITDA konnte daher deutlich gesteigert werden.

### Segment Hotels

in TEUR	1-6/2025	1-6/2024
Segment Umsatzerlöse	2.301	2.983
Segment EBITDA	-60	540
Abschreibung	-387	-375

Der niedrigere Umsatz und das negative EBITDA im Hotelsegment ist vor allem auf eine niedrigere Auslastung zurückzuführen.

### Segment Development & Services

in TEUR	1-6/2025	1-6/2024
Segment Umsatzerlöse	995	1.311
Segment EBITDA	-2.414	-1.466
Bewertungsergebnis	-414	-600

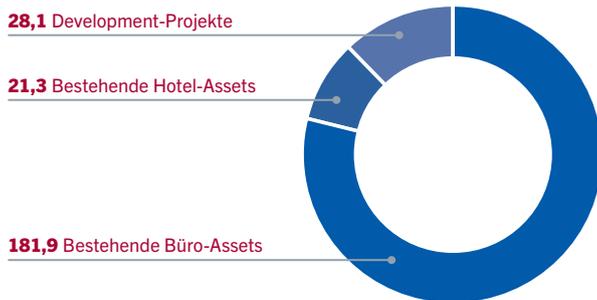
Das Segmentergebnis Development & Services ist für gewöhnlich von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Berichtszeitraum fanden wie in der Vergleichsperiode des Vorjahres keine Verkäufe statt.

## Kennzahlen des Immobilienvermögens

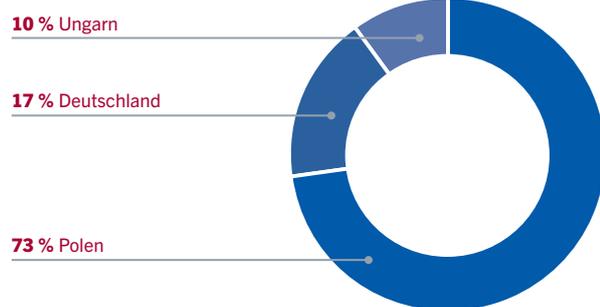
Die Kennzahlen des Immobilienvermögens stellen die wichtigsten Leistungsindikatoren für die Geschäftstätigkeit des Konzerns dar.

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 30. Juni 2025 zwei Hotels mit insgesamt 744 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 537 Zimmern) und sechs Büroimmobilien mit ca. 85.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Büro- und Geschäftsfläche.

### IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.



### GAV NACH LÄNDERN IN %



### 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.

Zuletzt erfolgte die externe Bewertung der Konzernimmobilien zum Bilanzstichtag 31.12.2024. Zum Stichtag 30.06.2025 wurden Bewertungsgutachten für zwei Immobilien eingeholt, da für die übrigen Immobilien keine wesentlichen Abweichungen zum letzten Bilanzstichtag zu erwarten waren.

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 31.12.2024 verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich zum Stichtag 30. Juni 2025 auf EUR 231,2 Mio. (per 31.12.2024: EUR 229,7 Mio.). Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2024 von EUR 87,7 Mio. auf EUR 84,9 Mio. zum Stichtag 30. Juni 2025.

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

in EUR Mio.	6/2025		12/2024	
Eigenkapital vor Minderheiten		70,0		72,9
Passive latente Steuern	5,8	5,8	5,8	5,8
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-11,9		-12,3	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	21,0	9,1	21,3	9,0
<b>Triple Net Asset Value</b>		<b>84,9</b>		<b>87,7</b>
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
Eigene Aktien		-1,9		-1,9
Anzahl Aktien per 31.12.		52,1		52,1
<b>NNNAV je Aktie in EUR</b>		<b>1,63</b>		<b>1,68</b>

	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
<b>EPRA Net Asset Value Metrics</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
in TEUR			
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	69.985	69.985	69.985
<b>Erhöhung um:</b>			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	9.145	9.145	9.145
<b>NAV zum Fair Value</b>	<b>79.130</b>	<b>79.130</b>	<b>79.130</b>
<b>Verminderung um:</b>			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung Investment Property	5.755	2.877	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte in Bilanz		-2	
<b>Erhöhung um:</b>			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			5.596
xi) Akquisitionsnebenkosten	4.117	–	
<b>NAV</b>	<b>89.001</b>	<b>82.004</b>	<b>84.725</b>
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
<b>NAV je Aktie in EUR</b>	<b>1,71 €</b>	<b>1,57 €</b>	<b>1,63 €</b>

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
<b>EPRA Net Asset Value Metrics</b>	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
in TEUR			
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	72.947	72.947	72.947
<b>Erhöhung um:</b>			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	8.798	8.798	8.798
<b>NAV zum Fair Value</b>	<b>81.745</b>	<b>81.745</b>	<b>81.745</b>
<b>Verminderung um:</b>			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung Investment Property	5.763	2.881	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte in Bilanz		-4	
<b>Erhöhung um:</b>			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			6.025
xi) Akquisitionsnebenkosten	5.029	–	
<b>NAV</b>	<b>92.536</b>	<b>84.622</b>	<b>87.770</b>
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
<b>NAV je Aktie in EUR</b>	<b>1,78 €</b>	<b>1,62 €</b>	<b>1,68 €</b>

Die Veränderungen des NNNNAV je Aktie bzw. des NAV pro Aktie (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV) resultieren im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis.

# *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 im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture-Partnern.

### e) Politische Risiken

Neben operativen und rechtlichen Risiken unterliegt die Tätigkeit von Warimpex auch (geo)politischen Risiken. 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. Der Verkauf des russischen Geschäftsbereichs im Vorjahr führte zu einer deutlichen Reduktion des (geo)politischen Risikos für den Konzern.

### f) Klimabezogene Risiken

Warimpex stuft die Nachhaltigkeit seiner Immobilien als wesentlichen Erfolgsfaktor ein und untermauert dies für den Großteil des Immobilienbestands mit entsprechenden Zertifizierungen. 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 im Konzern 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 Zertifizierungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold geplant.

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 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 Verbindlichkeiten, 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 31.12.2024 unter Punkt 8.2.

#### **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. 25 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex als moderat eingeschätzt wird.

#### **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). Durch den Verkauf des russischen Geschäftsbereichs im Geschäftsjahr fallen Währungsrisiken aus der Entwicklung des Rubels weg.

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.

#### **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 Punkt 8.2.3. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss zum 31.12.2024 verwiesen.

#### **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.

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. Frei werdende 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 zum 31.12.2024 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*

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

## Ausblick

Die Entwicklung folgender Immobilienprojekte wird derzeit vorbereitet:

- Mogilska 31 Living mit ca. 146 Wohnungen, Krakau (in Planung, Baugenehmigung beantragt)
- Mogilska 39, Krakau
- Co-Living/Office Chopin mit ca. 20.600 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- West Yard 29 in Darmstadt mit ca. 12.500 m<sup>2</sup> (in Planung, neuer Bebauungsplan genehmigt)

Der operative Schwerpunkt liegt weiterhin bei der Bauvorbereitung und der Erlangung von Baugenehmigungen, um zum geeigneten Zeitpunkt mit dem Bau starten zu können.

Auch wenn sich mittlerweile die Preis- und Zinsentwicklung wieder stabilisiert haben, bleiben die Zurückhaltung bei Finanzierungen und der Renditeanstieg bei Immobilien, welcher bereits zu niedrigeren Immobilienwerten geführt hat, weiterhin wichtige Themen in der Immobilienbranche.

Der Konzern geht aufgrund der Budgetzahlen von einem positiven Ergebnis der laufenden operativen Tätigkeit für 2025 aus. Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und den gedämpften Konjunkturprognosen ist auch für das laufende Jahr mit einem herausfordernden Marktumfeld zu rechnen, für welches Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team bestens vorbereitet ist. Mit dem Rückzug aus Russland im Vorjahr sind wesentliche Risiken für die Geschäftsentwicklung weggefallen.

Darüber hinaus bleibt für uns auch das Thema Nachhaltigkeit im Fokus. Konzernweit besteht das Ziel, die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien durch die entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio zu bestätigen. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

Wien, am 28. August 2025



**Dkfm. Dr.  
Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.  
Daniel Folian**  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.  
Alexander Jurkowitsch**  
Mitglied des Vorstandes



**Mag.  
Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes

# Verkürzter Konzernzwischenabschluss

ZUM 30. JUNI 2025

- 21 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 23 Verkürzte Konzernbilanz
- 24 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 25 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 26 Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung
- 28 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Red Tower  
Łódź, PL

# Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2025 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2025	04–06/2025	01–06/2024	04–06/2024
				angepasst	angepasst
Umsatzerlöse Investment Properties		6.904	3.445	6.033	3.079
Umsatzerlöse Hotels		2.301	1.132	2.983	1.518
Umsätze Development und Services		995	252	1.311	809
<b>Umsatzerlöse</b>	6.1.	<b>10.200</b>	<b>4.830</b>	<b>10.327</b>	<b>5.405</b>
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(2.546)	(1.276)	(2.277)	(1.059)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(2.330)	(1.204)	(2.403)	(1.140)
Aufwand Development und Services		(658)	(206)	(1.154)	(803)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>		<b>(5.534)</b>	<b>(2.686)</b>	<b>(5.834)</b>	<b>(3.002)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>		<b>4.667</b>	<b>2.144</b>	<b>4.493</b>	<b>2.403</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>38</b>	<b>28</b>	<b>60</b>	<b>26</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	6.2.	<b>(3.678)</b>	<b>(1.944)</b>	<b>(3.736)</b>	<b>(2.011)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	6.3.	<b>(405)</b>	<b>(37)</b>	<b>(394)</b>	<b>(197)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>		<b>622</b>	<b>192</b>	<b>422</b>	<b>222</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(481)	(245)	(488)	(254)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(188)	(90)	(168)	(139)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		28	64	(5.840)	(5.878)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	6.4.	<b>(641)</b>	<b>(271)</b>	<b>(6.495)</b>	<b>(6.271)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>		<b>(20)</b>	<b>(80)</b>	<b>(6.073)</b>	<b>(6.049)</b>
Zinsertrag		39	14	83	41
Finanzaufwand	6.5.	(2.975)	(1.454)	(3.963)	(2.081)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern		–	–	14	7
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(2.936)</b>	<b>(1.440)</b>	<b>(3.867)</b>	<b>(2.032)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>(2.962)</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(9.940)</b>	<b>(8.082)</b>
Laufende Ertragsteuern		(17)	(20)	(125)	(66)
Latente Ertragsteuern		(26)	(233)	(229)	408
<b>Steuern</b>		<b>(43)</b>	<b>(254)</b>	<b>(353)</b>	<b>342</b>
<b>Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>(2.998)</b>	<b>(1.774)</b>	<b>(10.293)</b>	<b>(7.740)</b>
<b>Nicht fortgeführter Geschäftsbereich:</b>					
<b>Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	2.2.	–	–	<b>1.510</b>	<b>(249)</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>(2.998)</b>	<b>(1.774)</b>	<b>(8.783)</b>	<b>(7.988)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		34	(5)	5	(13)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>(3.032)</b>	<b>(1.769)</b>	<b>(8.788)</b>	<b>(7.975)</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR:</b>					
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,06	-0,03	-0,17	-0,15
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,06	-0,03	-0,17	-0,15

# Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2025 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2025	04–06/2025	01–06/2024	04–06/2024
<b>Periodenergebnis</b>		<b>(2.998)</b>	<b>(1.774)</b>	<b>(8.783)</b>	<b>(7.988)</b>
<b>Fortgeführte Geschäftsbereiche:</b>					
Fremdwährungsdifferenzen		77	(163)	110	(37)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.6.	(5)	8	(5)	2
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>		<b>72</b>	<b>(155)</b>	<b>106</b>	<b>(35)</b>
<b>Sonstiges Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>72</b>	<b>(155)</b>	<b>106</b>	<b>(35)</b>
<b>Nicht fortgeführter Geschäftsbereich:</b>					
<b>Sonstiges Ergebnis aus nicht fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4.385</b>	<b>4.624</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>72</b>	<b>(155)</b>	<b>4.491</b>	<b>4.589</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>		<b>(2.926)</b>	<b>(1.929)</b>	<b>(4.292)</b>	<b>(3.399)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		35	(9)	7	(14)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>(2.962)</b>	<b>(1.920)</b>	<b>(4.300)</b>	<b>(3.386)</b>

# Verkürzte Konzernbilanz

ZUM 30. JUNI 2025 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>AKTIVA</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1.	211.517	209.107	321.546
Sachanlagen	7.2.	14.643	15.095	34.165
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		2	4	9
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)		–	–	448
Andere Vermögenswerte		764	882	1.225
Latente Steueransprüche		–	–	1.099
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>226.926</b>	<b>225.088</b>	<b>358.493</b>
Vorräte		17	17	157
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.3.	2.736	2.605	7.131
Liquide Mittel		1.584	1.479	5.335
Langfristige Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	5.1.	–	–	3.946
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>4.336</b>	<b>4.101</b>	<b>16.570</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>231.262</b>	<b>229.189</b>	<b>375.062</b>
<b>PASSIVA</b>				
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.5.	17.078	20.110	96.126
Eigene Aktien		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen		1.899	1.828	(29.530)
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>69.985</b>	<b>72.947</b>	<b>117.604</b>
Nicht beherrschende Anteile		169	134	140
<b>Eigenkapital</b>		<b>70.155</b>	<b>73.081</b>	<b>117.744</b>
Anleihen	7.4.	5.748	–	9.285
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.4.	121.739	117.257	176.844
Leasingverbindlichkeiten	7.4.	1.029	1.175	1.473
Sonstige Verbindlichkeiten		5.440	5.358	7.929
Rückstellungen		2.145	2.092	2.368
Latente Steuerschulden		5.816	5.784	10.798
Passive Rechnungsabgrenzung		–	–	6
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>141.918</b>	<b>131.666</b>	<b>208.703</b>
Anleihen	7.4.	1.768	9.461	1.923
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.4.	11.230	9.551	35.110
Leasingverbindlichkeiten	7.4.	511	471	630
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.5.	5.627	4.848	10.780
Rückstellungen		14	89	–
Ertragsteuerschulden		34	4	102
Passive Rechnungsabgrenzung		6	17	23
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen	5.1.	–	–	46
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>19.189</b>	<b>24.441</b>	<b>48.616</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		<b>161.108</b>	<b>156.108</b>	<b>257.318</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>231.262</b>	<b>229.189</b>	<b>375.062</b>

# Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2025 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2025	04–06/2025	01–06/2024	04–06/2024
<b>Einzahlungen</b>					
	aus Vermietung und Hotelbetrieben	11.124	5.148	21.332	11.632
	aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	144	114	34	–
	aus Zinserträgen	4	–	350	174
	<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>11.272</b>	<b>5.262</b>	<b>21.716</b>	<b>11.806</b>
<b>Auszahlungen</b>					
	für Immobilienprojektentwicklungen	(292)	(264)	34	42
	für Material- und Leistungseinsatz	(4.709)	(2.250)	(9.222)	(5.186)
	für Personalkosten	(3.376)	(1.835)	(4.592)	(2.445)
	für sonstigen Verwaltungsaufwand	(1.727)	(250)	(2.353)	(708)
	für Ertragsteuern	(75)	(46)	(911)	(412)
	<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>(10.180)</b>	<b>(4.644)</b>	<b>(17.043)</b>	<b>(8.710)</b>
	<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1.092</b>	<b>618</b>	<b>4.673</b>	<b>3.096</b>
<b>Einzahlungen aus</b>					
	Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	125	–	125	–
	anderen finanziellen Vermögenswerten	9	–	932	–
	dem Rückfluss von Joint Ventures	–	–	2	–
	<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>134</b>	<b>–</b>	<b>1.058</b>	<b>–</b>
<b>Auszahlungen für</b>					
	Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2.061)	(1.114)	(3.320)	(2.067)
	Investitionen in Sachanlagen	(100)	(62)	(555)	(292)
	<b>Auszahlungen für Investitionstätigkeit</b>	<b>(2.161)</b>	<b>(1.176)</b>	<b>(3.875)</b>	<b>(2.359)</b>
	<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(2.027)</b>	<b>(1.176)</b>	<b>(2.817)</b>	<b>(2.359)</b>
<b>Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen</b>					
		6.200	6.200	–	–
<b>Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen</b>					
		(7.700)	(7.700)	–	–
<b>Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten</b>					
		8.775	4.494	13.491	5.503
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten</b>					
		(2.699)	(804)	(10.823)	(4.503)
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten</b>					
		(221)	(102)	(135)	(24)
<b>Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)</b>					
		(2.449)	(1.201)	(6.016)	(3.090)
<b>Gezahlte Zinsen (für Anleihen)</b>					
		(243)	(243)	(243)	(243)
<b>Gezahlte Finanzierungskosten</b>					
		(624)	(493)	(88)	(43)
	<b>Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.038</b>	<b>152</b>	<b>(3.815)</b>	<b>(2.399)</b>
	<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>103</b>	<b>(407)</b>	<b>(1.959)</b>	<b>(1.662)</b>
<b>Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel</b>					
		2	(10)	19	3
<b>Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis</b>					
		(1)	(5)	418	412
	Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	1.479	2.005	6.857	6.582
	<b>Finanzmittelbestand zum 30. Juni</b>	<b>1.584</b>	<b>1.584</b>	<b>5.335</b>	<b>5.335</b>
<b>Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:</b>					
	Zahlungsmittel des Konzerns	<b>1.584</b>	<b>1.584</b>	<b>5.335</b>	<b>5.335</b>

# Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2025 – 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		
<b>Stand zum 1. Jänner 2024</b>	<b>54.000</b>	<b>104.914</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(34.019)</b>	<b>121.904</b>	<b>133</b>	<b>122.036</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	(8.788)	–	4.489	<b>(4.300)</b>	7	<b>(4.292)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(8.788)	–	–	<b>(8.788)</b>	5	<b>(8.783)</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	4.489	<b>4.489</b>	2	<b>4.491</b>
<b>Stand zum 30. Juni 2024</b>	<b>54.000</b>	<b>96.126</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(29.530)</b>	<b>117.604</b>	<b>140</b>	<b>117.744</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2025</b>	<b>54.000</b>	<b>20.110</b>	<b>(2.991)</b>	<b>1.828</b>	<b>72.947</b>	<b>134</b>	<b>73.081</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	(3.032)	–	71	<b>(2.962)</b>	35	<b>(2.926)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(3.032)	–	–	<b>(3.032)</b>	34	<b>(2.998)</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	71	<b>71</b>	1	<b>72</b>
<b>Stand zum 30. Juni 2025</b>	<b>54.000</b>	<b>17.078</b>	<b>(2.991)</b>	<b>1.899</b>	<b>69.985</b>	<b>169</b>	<b>70.155</b>

## VERKÜRZTE KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (in TEUR)

SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS	Investment Properties		Hotels		Development & Services		Segmentsumme	
	01-06/ 2025	01-06/ 2024	01-06/ 2025	01-06/ 2024	01-06/ 2025	01-06/ 2024	01-06/ 2025	01-06/ 2024
<b>Fortgeführte Geschäftsbereiche:</b>								
Außenumsätze	6.904	6.033	2.301	2.983	995	1.311	<b>10.200</b>	10.327
Konzernleistungen	–	–	–	–	724	1.855	<b>724</b>	1.855
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(2.546)	(2.277)	(2.330)	(2.403)	(658)	(1.154)	<b>(5.534)</b>	(5.834)
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>4.358</b>	<b>3.757</b>	<b>(29)</b>	<b>580</b>	<b>1.061</b>	<b>2.012</b>	<b>5.390</b>	<b>6.348</b>
Sonstige betriebliche Erträge	29	53	7	7	2	–	<b>38</b>	60
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–	(99)	(74)	<b>(99)</b>	(74)
Personalaufwand	(169)	(14)	–	–	(2.475)	(2.644)	<b>(2.644)</b>	(2.658)
Sonstiger / anderer Aufwand	(399)	(593)	(38)	(47)	(903)	(759)	<b>(1.340)</b>	(1.399)
Konzernleistungen	(724)	(1.855)	–	–	–	–	<b>(724)</b>	(1.855)
<b>Segment-EBITDA</b>	<b>3.096</b>	<b>1.348</b>	<b>(60)</b>	<b>540</b>	<b>(2.414)</b>	<b>(1.466)</b>	<b>622</b>	<b>422</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(49)	(65)	(384)	(375)	(49)	(49)	<b>(481)</b>	(488)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(39)	(21)	(4)	–	(145)	(146)	<b>(188)</b>	(168)
Bewertungsgewinne	444	4	–	–	–	795	<b>444</b>	799
Bewertungsverluste	(3)	(5.243)	–	–	(414)	(1.395)	<b>(417)</b>	(6.638)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>354</b>	<b>(5.325)</b>	<b>(387)</b>	<b>(375)</b>	<b>(608)</b>	<b>(795)</b>	<b>(641)</b>	<b>(6.495)</b>
<b>Segment-EBIT</b>	<b>3.450</b>	<b>(3.977)</b>	<b>(447)</b>	<b>165</b>	<b>(3.022)</b>	<b>(2.261)</b>	<b>(20)</b>	<b>(6.073)</b>
Finanzerträge	4	–	–	–	36	83	<b>39</b>	83
Finanzaufwand	(2.215)	(2.517)	(180)	(247)	(580)	(1.199)	<b>(2.975)</b>	(3.963)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–	–	14	–	14
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(2.211)</b>	<b>(2.517)</b>	<b>(180)</b>	<b>(247)</b>	<b>(544)</b>	<b>(1.102)</b>	<b>(2.936)</b>	<b>(3.867)</b>
Laufende Ertragsteuern	(12)	(50)	–	–	(5)	(75)	<b>(17)</b>	(125)
Latente Ertragsteuern	(51)	(204)	–	–	24	(24)	<b>(26)</b>	(229)
<b>Ertragsteuern</b>	<b>(63)</b>	<b>(254)</b>	–	–	<b>20</b>	<b>(99)</b>	<b>(43)</b>	<b>(353)</b>
<b>Ergebnis fortgeführte Geschäftsbereiche</b>	<b>1.176</b>	<b>(6.749)</b>	<b>(628)</b>	<b>(82)</b>	<b>(3.546)</b>	<b>(3.462)</b>	<b>(2.998)</b>	<b>(10.293)</b>
<b>Nicht fortgeführter Geschäftsbereich:</b>								
<b>Ergebnis nicht fortgeführter Geschäftsbereich</b>	–	<b>2.520</b>	–	<b>308</b>	–	<b>(1.318)</b>	–	<b>1.510</b>
<b>Segmentüberblick Periodenergebnis</b>	<b>1.176</b>	<b>(4.228)</b>	<b>(628)</b>	<b>226</b>	<b>(3.546)</b>	<b>(4.780)</b>	<b>(2.998)</b>	<b>(8.783)</b>



**Mogilska 43 Office**  
Krakow, PL

# Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2025 – 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 2025 am 28. August 2025 zur Veröffentlichung freigegeben.

## [02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

### 2.1. Allgemeines

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 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 2024 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen. Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2025 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 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 und Rückzug aus Russland in 2024

Im Jahr 2022 begann mit dem Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein bewaffneter Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen führte. Zunächst konnte der Konzern die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Hotelbetrieb) in Russland durch eigenständige Tochterunternehmen im Wesentlichen ungehindert fortführen; dies gestaltete sich im Zeitablauf zunehmend herausfordernder. Trotz schwieriger Transaktionsbedingungen konnte schließlich der Verkauf aller russischen Tochtergesellschaften im 4. Quartal 2024 abgeschlossen werden. Durch den Rückzug aus Russland fallen für den Konzern wesentliche geopolitische Unsicherheiten weg.

Die Geschäftstätigkeit in Russland stellte einen geographischen Geschäftsbereich dar, für welchen gem. IFRS 5 die zugehörigen Aufwendungen und Erträge separat als Ergebnis aus nicht fortgeführtem Geschäftsbereich ausgewiesen werden. Daher wurden die Vergleichszahlen des Vorjahres in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Gesamtergebnisrechnung entsprechend angepasst.

Das Ergebnis sowie der Cashflow aus dem nicht fortgeführten Geschäftsbereich setzt sich wie folgt zusammen:

	1–6/2024
<i>Gewinn- und Verlustrechnung (nicht fortgeführter Geschäftsbereich)</i>	
Umsatzerlöse	15.650
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(3.680)
Bruttoergebnis vom Umsatz	11.971
Sonstige betriebliche Erträge	96
Verwaltungsaufwand	(1.339)
Anderer Aufwand	(2.568)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)	8.159
Abschreibungen und Wertänderungen	(4.224)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	3.934
Finanzergebnis	(2.742)
Ergebnis vor Steuern	1.192
Steuern	318
<b>Periodenergebnis aus nicht fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>1.510</b>
unverwässertes = verwässertes Ergebnis (nicht fortgeführter Geschäftsbereich) je Aktie in EUR	0,03

	1–6/2024
<i>Gesamtergebnisrechnung (nicht fortgeführter Geschäftsbereich)</i>	
Ergebnis aus nicht fortgeführtem Geschäftsbereich	1.510
Fremdwährungsdifferenzen	4.700
Steuern	(314)
Sonstiges Ergebnis nicht fortgeführter Geschäftsbereich	4.385
<b>Gesamtperiodenergebnis nicht fortgeführter Geschäftsbereich</b>	<b>5.895</b>

Das Periodenergebnis sowie das sonstige Ergebnis aus dem nicht fortgeführten Geschäftsbereich sind zur Gänze den Aktionären des Konzerns zuzurechnen.

	1–6/2024
<i>Geldflussrechnung (nicht fortgeführter Geschäftsbereich)</i>	
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	4.237
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	622
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(4.381)
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>477</b>

### [03] Saisonbedingte Ergebnisschwankungen

Im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien bestehen keine saisonalen Ergebnis-Schwankungen. Im Hotel in Darmstadt sind mit Ausnahme einer niedrigeren Auslastung während der Ferienzeiten geringe saisonale Schwankungen zu beobachten. 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. Das Hotel 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.

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 2025 bzw. zum 30. Juni 2025.

### [05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

#### 5.1. Langfristige Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind (IFRS 5)

Zum 30.06.2025 waren keine langfristigen Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Zum 30.06.2024 wurde die Liegenschaft in Białystok inklusive Leasingnutzungsrechte gem. IFRS 5 als langfristiger Vermögenswert, der als zur Veräußerung gehalten wird, klassifiziert. Dementsprechend wurden auch die damit in Zusammenhang stehenden Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 5 als kurzfristig ausgewiesen. Die Verkaufstransaktion konnte nach dem Bilanzstichtag im dritten Quartal 2024 erfolgreich abgeschlossen werden.

#### 5.2. Konsolidierungskreisänderungen

Im ersten Halbjahr 2025 wurden zwei zum Erwerbszeitpunkt nicht operativ tätige Gesellschaften in Polen erworben, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres keine Konsolidierungskreisänderungen erfolgten.

**[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 2024			Summe
	Investment Properties	Hotels	Development & Services	
<i>geographische Zusammensetzung:</i>				
Polen	879	–	1.256	2.135
Deutschland	–	2.467	–	2.467
Ungarn	145	–	31	175
Österreich	–	–	24	24
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	<b>1.023</b>	<b>2.467</b>	<b>1.311</b>	<b>4.801</b>
Polen	4.060	–	–	4.060
Deutschland	–	516	–	516
Ungarn	950	–	–	950
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mieteträge)	<b>5.010</b>	<b>516</b>	–	<b>5.526</b>
Summe Umsatzerlöse	<b>6.033</b>	<b>2.983</b>	<b>1.311</b>	<b>10.327</b>

	1. Jänner bis 30. Juni 2025			Summe
	Investment Properties	Hotels	Development & Services	
<i>geographische Zusammensetzung:</i>				
Polen	1.058	–	962	2.020
Deutschland	–	2.139	–	2.139
Ungarn	145	–	24	170
Österreich	–	–	9	9
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	<b>1.203</b>	<b>2.139</b>	<b>995</b>	<b>4.337</b>
Polen	4.726	–	–	4.726
Deutschland	–	162	–	162
Ungarn	975	–	–	975
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mieteträge)	<b>5.701</b>	<b>162</b>	–	<b>5.863</b>
Summe Umsatzerlöse	<b>6.904</b>	<b>2.301</b>	<b>995</b>	<b>10.200</b>

**6.2. Verwaltungsaufwand**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
<b>Zusammensetzung:</b>		
Sonstiger Personalaufwand	(2.644)	(2.658)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.034)	(1.079)
	<b>(3.678)</b>	<b>(3.736)</b>

**6.3. Anderer Aufwand**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
<b>Zusammensetzung:</b>		
Property Costs	(746)	(678)
Marketing	(230)	(151)
Sonstiger Development-Aufwand	(99)	(74)
Übriger anderer Aufwand	(68)	(164)
	<b>(1.144)</b>	<b>(1.066)</b>
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	739	672
	<b>(405)</b>	<b>(394)</b>

Im übrigen anderen Aufwand sind Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverträge in Höhe von TEUR 9 und für geleaste Vermögenswerte von geringem Wert in Höhe von TEUR 21 enthalten.

**6.4. Abschreibungen und Wertänderungen**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
<b>Zusammensetzung:</b>		
Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(481)	(488)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(188)	(168)
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	444	799
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(417)	(6.638)
	<b>(641)</b>	<b>(6.495)</b>

Die Bewertungsgewinne betreffen im Segment Investment Properties vor allem eine Büroimmobilie in Krakau aufgrund der künftigen Vollaustattung, während es im Segment Development & Services zu Bewertungsverlusten bei einem Projekt aufgrund voraussichtlich niedrigerer Erträge gekommen ist. Für die übrigen Immobilien wurden keine gesonderten Bewertungsgutachten zum Stichtag 30. Juni 2025 eingeholt, da für diese Immobilien keine wesentlichen Abweichungen zum letzten Bilanzstichtag zu erwarten waren.

Im ersten Halbjahr des Vorjahres betrafen Bewertungsgewinne die im 3. Quartal 2024 veräußerte Liegenschaft in Białystok (vgl. Punkt 5.1) im Segment Development & Services. Die Bewertungsverluste des ersten Halbjahres 2024 ergaben sich vor allem für die polnischen Immobilien aufgrund gestiegener Investitionskosten.

**6.5. Finanzaufwand**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
<b>Zusammensetzung:</b>		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.526)	(3.354)
Zinsen für Anleihen	(154)	(293)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(32)	(46)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(262)	(270)
	<b>(2.975)</b>	<b>(3.963)</b>

**6.6. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
<b>Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:</b>		
Fremdwährungsdifferenzen	(5)	(5)

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

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
<b>Entwicklung 2024:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	286.536	12.946	23.753	323.235
Zugänge / Investitionen	4.173	81	61	4.315
Abgänge	(208)	–	–	(208)
Umgliederung gem. IFRS 5 (zur Veräußerung gehalten)	–	(3.946)	–	(3.946)
Nettobewertungsergebnis	(9.117)	445	(1.122)	(9.793)
Effekte aus der Währungsumrechnung	7.389	63	491	7.944
<b>Buchwerte zum 30. Juni</b>	<b>288.774</b>	<b>9.590</b>	<b>23.182</b>	<b>321.546</b>
<b>Entwicklung 2025:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	182.014	4.170	22.923	209.107
Zugänge / Investitionen	1.545	5	939	2.489
Abgänge	(173)	–	–	(173)
Nettobewertungsergebnis	442	–	(414)	28
Effekte aus der Währungsumrechnung	–	31	36	67
<b>Buchwerte zum 30. Juni</b>	<b>183.827</b>	<b>4.205</b>	<b>23.484</b>	<b>211.517</b>

Die Zugänge betreffen vor allem Mieterausbauten in Krakau und Łódź sowie den Ankauf einer Liegenschaft in Krakau. Die Zugänge im ersten Halbjahr des Vorjahres ergaben sich im Wesentlichen aus Mieterausbauten für das in 2023 neu eröffnete Mogilska 35 Office in Krakau sowie in untergeordnetem Ausmaß für die Bürogebäude in Łódź. Die Umgliederung gem. IFRS 5 betraf die im 3. Quartal 2024 veräußerte Liegenschaft in Białystok (vgl. Punkt 5.1.).

## 7.2. Sachanlagen

	Hotels	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2024:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	30.033	834	2.239	33.106
Zugänge	356	141	204	700
Abgänge	(1)	–	–	(1)
Planmäßige Abschreibungen	(748)	(167)	(114)	(1.029)
Wertminderungsaufwand	(59)	–	–	(59)
Wertaufholungen	166	–	–	166
Effekte aus Währungsumrechnung	1.265	2	15	1.282
<b>Buchwerte zum 30. Juni</b>	<b>31.012</b>	<b>810</b>	<b>2.344</b>	<b>34.165</b>
<b>Zusammensetzung zum 30.06.2024:</b>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	51.902	1.193	3.910	57.005
Kumulierte Abschreibungen	(20.891)	(383)	(1.566)	(22.840)
	<b>31.012</b>	<b>810</b>	<b>2.344</b>	<b>34.165</b>
<b>Entwicklung 2025:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	12.264	640	2.191	15.095
Zugänge	38	109	53	200
Abgänge	–	–	(1)	(1)
Planmäßige Abschreibungen	(385)	(184)	(98)	(667)
Effekte aus Währungsumrechnung	–	1	16	17
<b>Buchwerte zum 30. Juni</b>	<b>11.917</b>	<b>567</b>	<b>2.160</b>	<b>14.643</b>
<b>Zusammensetzung zum 30.06.2025:</b>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	15.878	815	3.357	20.050
Kumulierte Abschreibungen	(3.961)	(249)	(1.197)	(5.407)
	<b>11.917</b>	<b>567</b>	<b>2.160</b>	<b>14.643</b>

Die Leasingnutzungsrechte betreffen sonstige Sachanlagen.

### 7.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (kurzfristig)

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Zusammensetzung:</b>		
Kaufpreisforderungen iZm Immobilien-/Anteilsveräußerungen	125	125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	339	689
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6	6
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	76	61
<b>Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15</b>	<b>546</b>	<b>882</b>
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	744	547
Sonstige kurzfristige Forderungen	88	189
Geleistete Anzahlungen	–	29
Forderungen aus Mietverhältnissen	405	428
Forderungen aus Corona-Hilfen (Schlussabrechnung)	13	100
Rechnungsabgrenzungen	938	430
	<b>2.736</b>	<b>2.605</b>

### 7.4. 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
<b>Entwicklung 2024:</b>						
Stand zum 1. Jänner	188.089	9.420	11.049	6.494	2.134	217.185
Kreditaufnahme (Cashflow)	–	6.021	–	7.470	–	13.491
Tilgung (Cashflow)	(5.030)	(2.486)	–	(3.308)	(135)	(10.959)
Veränderung kumulierte Zinsen	400	75	159	33	17	684
Wechselkursänderungen	4.408	–	–	370	8	4.785
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	79	79
<b>Stand zum 30. Juni</b>	<b>187.867</b>	<b>13.030</b>	<b>11.208</b>	<b>11.059</b>	<b>2.102</b>	<b>225.265</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>11.225</i>	<i>13.030</i>	<i>1.923</i>	<i>10.856</i>	<i>630</i>	<i>37.663</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>176.642</i>	<i>–</i>	<i>9.285</i>	<i>203</i>	<i>1.473</i>	<i>187.602</i>
<b>Entwicklung 2025:</b>						
Stand zum 1. Jänner	121.634	4.962	9.461	212	1.646	137.915
Kreditaufnahme (Cashflow)	–	673	6.200	8.102	–	14.975
Tilgung (Cashflow)	(2.699)	–	(7.700)	–	(221)	(10.621)
Veränderung kumulierte Zinsen	57	–	(445)	25	12	(351)
Wechselkursänderungen	3	–	–	2	2	7
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	101	101
<b>Stand zum 30. Juni</b>	<b>118.994</b>	<b>5.635</b>	<b>7.516</b>	<b>8.340</b>	<b>1.541</b>	<b>142.026</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>5.519</i>	<i>5.635</i>	<i>1.768</i>	<i>76</i>	<i>511</i>	<i>13.509</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>113.475</i>	<i>–</i>	<i>5.748</i>	<i>8.264</i>	<i>1.029</i>	<i>128.517</i>

Im Berichtszeitraum sowie im Vergleichszeitraum des Vorjahres erfolgten bei den Projektkrediten keine Kreditaufnahmen oder vorzeitige Tilgungen, während Kreditaufnahmen der Betriebsmittelkredite überwiegend aus der Ausnutzung von bestehenden Kreditrahmen resultierten. Im Mai 2025 wurde ein Anleihe rückgezahlt und ein neue Anleihe begeben. Diese Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren mit endfälliger Tilgung. Die Verzinsung erfolgt halbjährlich. Sonstige Darlehen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von TEUR 8.102 aufgenommen. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres betrafen Kreditaufnahme und Tilgung der sonstigen Darlehen zum einen die Vorfinanzierung von Mietforderungen und zum anderen ein von Dkfm. Georg Folian gewährtes Darlehen (vgl. Punkt 9.1.2).

#### 7.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Zusammensetzung:</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.449	2.443
Sonstige Verbindlichkeiten	1.317	1.518
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	76	81
Erhaltene Kautionen	638	597
Erhaltene Anzahlungen	147	209
	<b>5.627</b>	<b>4.848</b>

Die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber dem letzten Bilanzstichtag ist vor allem auf Investitionen iZm Mietersaubauten zurückzuführen.

## [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 30.06.2025	beizulegender Zeitwert 30.06.2025	Buchwert 31.12.2024	beizulegender Zeitwert 31.12.2024
<b>Aktiva – Klassen</b>					
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte	764	764	881	881
	Sonstige langfristige Vermögenswerte	226.162		224.207	
	<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>226.926</b>		<b>225.088</b>	
FAAC	Forderungen	1.040	1.040	1.499	1.499
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.584	1.584	1.479	1.479
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.713		1.123	
	<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.336</b>		<b>4.101</b>	
	<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>231.262</b>		<b>229.189</b>	
<b>Passiva – Klassen</b>					
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	5.748	5.748	–
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	94.993	89.464	89.684
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	26.747	23.918	27.573
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		1.029	n/a	1.175
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten langfristig	3	5.440	5.440	5.358
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		7.961		7.876
	<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>141.918</b>		<b>131.666</b>
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	1.768	1.745	9.461
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	3.998	3.931	3.123
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	7.232	7.315	6.428
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		511	n/a	471
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kurzfristig	3	4.820	4.820	3.706
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		861		1.253
	<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>19.189</b>		<b>24.441</b>
	<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>161.107</b>		<b>156.108</b>
				<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>

Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)	3.387	3.859
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)	152.285	146.978

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2024 unverändert.

**[09] Andere Angaben****9.1. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen****9.1.1. Transaktionen mit Ambo GmbH**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
Ertrag Performance Management	12	11
	<b>30.06.25</b>	<b>31.12.24</b>
Forderung an Ambo GmbH	73	58

**9.1.2. Transaktionen mit Georg Folian**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
Aufwand Honorar an Dkfm. Folian	(1)	(3)
Ertrag Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	9	9
	<b>8</b>	<b>6</b>
	<b>30.06.25</b>	<b>31.12.24</b>
Forderungen an Dkfm. Folian	3	3

**9.1.3. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
Aufwand Vorstandsbezüge	(693)	(682)
Ertrag Honorare an Dr. Franz Jurkowitsch	–	17
	<b>(693)</b>	<b>(666)</b>
	<b>30.06.25</b>	<b>31.12.24</b>
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	1	1

**9.1.4. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
Aufwand Tantiemen Aufsichtsrat	(90)	(122)
	<b>30.06.25</b>	<b>31.12.24</b>
Verbindlichkeiten an Aufsichtsratsmitglieder	75	80

**9.1.5. Transaktionen mit Joint Ventures**

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2025	2024
Ertrag aus Transaktionen	38	93
	<b>30.06.25</b>	<b>31.12.24</b>
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6	6
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	3.503	3.531

**9.2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Berichtenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

Wien, am 28. August 2025



**Dkfm. Dr.  
Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.  
Daniel Folian**  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. 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

# Unternehmenskalender

2025

---

**28. November 2025**

*Veröffentlichung  
1.-3. Quartal 2025*

---

## 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 Folian**  
Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)  
Fotos: Warimpex

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

**warimpex**