
WARIMPEX
*Bericht über das
erste Halbjahr
2022*



warimpex

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	1–6/2022	Veränderung	1–6/2021
Umsatzerlöse Investment Properties	14.691	52 %	9.672
Umsatzerlöse Hotels	3.826	77 %	2.158
Umsatzerlöse Development und Services	1.585	72 %	920
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>20.101</i>	<i>58 %</i>	<i>12.750</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-7.207	65 %	-4.368
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>12.895</i>	<i>54 %</i>	<i>8.382</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.821	–	–
EBITDA	10.741	115 %	5.006
Abschreibungen und Wertänderungen	5.993	543 %	932
EBIT	16.733	182 %	5.938
Finanzergebnis	947	–	-3.610
Periodenergebnis	13.421	–	1.724
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	6.324	153 %	2.504
Bilanzsumme	495.055	50 %	331.078
Eigenkapital	176.713	54 %	114.070
Eigenkapitalquote	36 %	2 pp	34 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,26	–	0,03
Eigene Aktien in Stück	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	–	8
Vermietbare Bürofläche	104.700 m ²	13 %	92.800 m ²
Büroflächen mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten	53.800 m ²	35 %	40.000 m ²
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer	831	29	802
	30.06.2022	Veränderung	31.12.2021
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	457,3	24 %	365,8
EPRA NTA je Aktie in EUR	3,68	40 %	2,63
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,84	-25 %	1,12

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 2022
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

Bialystok Office
Bialystok, PL

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das wirtschaftliche Umfeld ist nach wie vor vom Konflikt in der Ukraine sowie den westlichen Sanktionen gegenüber Russland und den entsprechenden Gegenreaktionen geprägt. Erst kürzlich hat der Internationale Währungsfonds seine Wirtschaftsprognosen für die europäischen Länder nach unten revidiert. Für Russland wird mit einem Negativwachstum für dieses sowie nächstes Jahr gerechnet. Der Ende Februar stark gefallene Rubel wiederum hat sich ab April 2022 stabilisiert und ist im Juni 2022 – auch im Vorjahresvergleich – deutlich stärker geworden.

Auf Konzernseite können wir für das erste Halbjahr 2022 von einer positiven operativen Performance unserer Büroimmobilien sowie Hotels berichten. Darüber hinaus haben wir im Juni zwei Transaktionen erfolgreich abgeschlossen: Zum einen konnte Warimpex das Bürogebäude B52 in Budapest mit über 5.200 m² Nutzfläche im Rahmen eines Share Deals erfolgreich veräußern. Zum anderen hat Warimpex den Red Tower in Łódź mit über 12.400 m² vermietbarer Fläche erworben. Es ist geplant, den Büroturm zu renovieren und um eine Co-Working-Zone sowie Konferenzräume zu erweitern. Derzeit ist das Gebäude zu rund 40 % vermietet.

Periodenergebnis verbessert sich deutlich

Werfen wir nun einen detaillierten Blick auf die Finanzkennzahlen des ersten Halbjahrs 2022: Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien stiegen während der ersten sechs Monate des Jahres von EUR 9,7 Mio. auf EUR 14,7 Mio. Grund dafür sind vor allem die Einbeziehung der Umsätze aus den Bürotürmen Jupiter in der AIRPORTCITY St. Petersburg, die ab Ende 2021 im Konzern vollkonsolidiert werden, sowie der deutlich stärkere Rubel. Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich nach einem Corona-bedingt schwächeren ersten Halbjahr 2021 von EUR 2,2 Mio. auf EUR 3,8 Mio. Der Gesamtumsatz verbesserte sich von EUR 12,8 Mio. auf EUR 20,1 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand von EUR 4,4 Mio. auf EUR 7,2 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 12,9 Mio. im Vergleich zu EUR 8,4 Mio. im Vorjahr.

Das EBITDA erhöhte sich von EUR 5,0 Mio. auf EUR 10,7 Mio. Diese Steigerung ist in erster Linie auf das bessere Bruttoergebnis vom Umsatz sowie die Veräußerung des B52 Office in Budapest mit einem Ergebnisbeitrag von EUR 2,8 Mio. zurückzuführen. Das EBIT verbesserte sich aufgrund des höheren EBITDA und eines positiven Immobilienbewertungsergebnisses von EUR 5,9 Mio. auf EUR 16,7 Mio.

Das Finanzergebnis (inkl. Joint Ventures) veränderte sich von EUR -3,6 Mio. auf EUR 0,9 Mio. Darin sind Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR +0,7 Mio.) sowie Verluste aus der Bewertung von Derivaten zur Zinssatzsicherung bzw. Währungsabsicherung in Höhe von EUR 0,7 Mio. enthalten.

Daraus ergibt sich ein positives Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe in der Höhe von EUR 13,4 Mio. im Vergleich zu EUR 1,7 Mio. im Vorjahr.

Neue Bürogebäude in Bau oder in Planung

Auf der Developmentseite ging es im ersten Halbjahr vor allem darum, Bau- und Planungsarbeiten voranzutreiben. In Krakau schreitet der Bau des Mogilska 35 Office mit ca. 12.000 m² vermietbarer Bürofläche fort. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Sowohl für das Krakauer Bürohaus Chopin mit rund 21.200 m² vermietbarer Fläche als auch das Bürohaus MC 55 in Białystok mit ca. 38.500 m² vermietbarer Fläche liegen die Baugenehmigungen vor. Unserer Strategie folgend werden wir bei beiden Projekten mit dem Bau starten, sobald entsprechendes Mieterinteresse gesichert ist.

Im deutschen Darmstadt ist die Planung für das Bürohaus West Yard 29 mit ca. 13.800 m² vermietbarer Fläche bereits weit fortgeschritten.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg ist der Rohbau des Avior Tower 1 mit rund 16.900 m² fertiggestellt. Ursprünglich geplante Neuentwicklungen am Standort werden derzeit nicht weiterverfolgt. Warimpex ist in Russland zu 100 % an den

Projektgesellschaften der AIRPORTCITY St. Petersburg beteiligt, welche stabil und autark aufgestellt sind. Die Immobilien sind mit lokalen Banken in lokaler Währung finanziert, gut kapitalisiert und decken ihren Liquiditätsbedarf selbst. Das bedeutet, dass unsere russischen Tochtergesellschaften autonom und unabhängig von der Unterstützung der Muttergesellschaft agieren können. Die operativen Tätigkeiten können in Russland zurzeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Selbstverständlich beobachten wir die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können.

Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2022 liegt unser operativer Schwerpunkt weiterhin in der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen sowie der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten. Bei der Errichtung sowie Revitalisierung unserer Gebäude spielen Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO₂-Reduktion eine wesentliche Rolle. Mit der Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien streben wir entsprechende Zertifizierungen für unser Portfolio an.

Auch wenn die Lage in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und unseren Investitionen in Russland angespannt bleibt, sind wir mit unserem erfahrenen und krisenerprobten Team weiterhin gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Wien, im August 2022

Franz Jurkowitsch



*Franz
Jurkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2022

Wirtschaftliches Umfeld

Ukraine-Krise

Derzeit stehen besonders die aktuellen 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 Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 unter Punkt 2.2. sowie auf das Kapitel „Ausblick“ im Halbjahreslagebericht verwiesen.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) aktualisierte im Juli 2022 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber April 2022 wie folgt: Für den Euroraum wird von einem Wirtschaftswachstum von 2,6 % (Prognose

von April 2022: 2,8 %) für 2022 ausgegangen, für 2023 von einem Wachstum von 1,2 % (2,3 %). Für Russland wurde die Prognose für das Jahr 2022 um 2,0 % auf -6,0 % angepasst bzw. von -2,3 % auf -3,5 % für 2023 revidiert. Für den Emerging and Developing Europe¹-Raum wird mit einem Wirtschaftswachstum von -1,4 % (-2,9 %) für 2022 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum für 2023 liegt bei 0,9 % (1,3 %).

Covid-19

Während das Geschäftsjahr 2021 noch – wenn auch in geringerem Ausmaß als 2020 – durch behördlich angeordnete Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverbote sowie das Schließen von Hotels und Geschäften geprägt war, wurden Maßnahmen ab März 2022 schrittweise aufgehoben, sodass die Pandemie im Alltag der meisten Menschen nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.

Märkte

POLEN

Bestand: 4 Büroimmobilien, 1 Hotel

Ende Juni 2022 hat Warimpex den Red Tower in Łódź erworben. Es ist geplant, den Büroturm zu renovieren. 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. Künftig wird eine Co-Working Zone weitere flexible, auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer Unternehmen zugeschnittene Flächen sowie Konferenzräume und einen Entspannungsbereich bieten. Derzeit ist das Bürogebäude zu rund 40 % vermietet.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogródowa Office ist 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. Zum Stichtag 30.06.2022 war die Büroimmobilie zu rund 87 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Stichtag 30.06.2022 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.

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.

¹ Emerging and Developing Europe
Composed of 13 countries: Albania, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Hungary, Kosovo, Lithuania, FYR Macedonia, Montenegro, Poland, Romania, Serbia, and Turkey

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 ersten Halbjahr 2021 von 15 % auf 70 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro stieg um rund 12 %. Die Pachtzahlungen wurden in Abstimmung mit dem Verpächter teilweise erlassen und der Pachtvertrag um weitere 18 Monate bis 31. Mai 2040 verlängert.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, Reservegrundstücke

Mit dem Gebäude Mogilska 41 Office wurden auch Grundstücksreserven erworben; im März 2021 wurde die Baugenehmigung für ein Bürogebäude mit rund 11.900 m² (Mogilska 35 Office, früher „Phase III“) ausgestellt und im November 2021 mit dem Bau begonnen, die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

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. Die 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.

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

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 99 % der Fläche vermietet; davon 12.700 m² (von 14.400 m²) an die Versicherungsgesellschaft Groupama Biztosító zRT, eine ungarische Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

ÖSTERREICH

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex mit rund 10 % an der Besitzgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien beteiligt. Mitgesellschafter 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: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude

In St. Petersburg hält Warimpex – nach dem Ankauf der Minderheitsanteile im Dezember 2021 und dem Ankauf der übrigen Anteile an den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 – 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 wird 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 wachsenden 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 voll vermietete 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.

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 49 % (1-6 2021: 39 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 28 %.

Nach dem Rückzug der InterContinental Hotel Gruppe aus Russland im Juli 2022 und einem Rebranding wird das Hotel unter dem neuen Namen „Airportcity Plaza“ fortgeführt.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie, Entwicklungsgrundstücke

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

Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower) mit rund 16.900 m² vermietbarer Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2022 geplant.

DEUTSCHLAND**Bestand: 1 Hotel**

Im April 2019 hat Warimpex eine seit Mitte 2018 geschlossene Hotelimmobilie in Darmstadt erworben und im September 2019 unter dem Namen „The Hotel Darmstadt“ wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior

Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Hotel empfängt nach pandemiebedingten Einschränkungen renoviert als „greet“ Hotel 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 30 %.

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 9,7 Mio. auf EUR 14,7 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich vor allem aus der erstmaligen Einbeziehung der Umsätze aus den Bürotürmen Jupiter in St. Petersburg, welche seit Ende 2021 im Konzern vollkonsolidiert werden, sowie aufgrund des nach einem deutlichen Einbruch im Februar und März deutlich stärkeren Rubels.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich im ersten Halbjahr 2022 um 77 % auf EUR 3,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des ersten Halbjahres 2021 war noch stark durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

Der Gesamt-Umsatz verbesserte sich um 58 % auf EUR 20,1 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 65 % auf EUR 7,2 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein um 54 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 12,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,4 Mio.).

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Ende Juni 2022 wurde das Bürogebäude B52 in Budapest im Rahmen eines Share Deals mit einem Ergebnisbeitrag von EUR 2,8 Mio. veräußert.

Im ersten Halbjahr 2021 fanden im Konzern keine Immobilien-transaktionen statt.

EBITDA – EBIT

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 5,0 Mio. auf EUR 10,7 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das bessere Bruttoergebnis vom Umsatz sowie das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

Das EBIT erhöhte sich von EUR 5,9 Mio. auf EUR 16,7 Mio. Diese Steigerung ist vor allem auf das höhere EBITDA und ein positives Immobilienbewertungsergebnis zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -3,6 Mio. auf EUR 0,9 Mio. Darin sind Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR +0,7 Mio.) sowie Verluste aus der Bewertung von Derivaten zur Zinssatzsicherung bzw. Währungsabsicherung in Höhe von EUR 0,7 Mio. enthalten.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 1,7 Mio. auf EUR 13,4 Mio.

Analyse der Unternehmenssegmente

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Investment Properties, Hotels und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung waren bis zum 31.12.2021 die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Seit Dezember 2021 ist Warimpex nur noch an einem operativ tätigen Joint Venture beteiligt. Daher erfolgt die Segmentberichterstattung ab dem Jahr 2022 unter Berücksichtigung aller im Konzernabschluss erfassten Unternehmen ohne anteilige Quotenkonsolidierung des verbliebenen Joint Ventures. 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 Hotelimmobilien dargestellt. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten nach GOP wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen.

Segment Investment Properties

in TEUR	1-6/2022	1-6/2021	1-6/2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	14.691	9.672	11.402
Segment EBITDA	7.432	6.300	7.686
Bewertungsergebnis	1.820	1.424	718

Die höheren Umsatzerlöse sowie das EBITDA des Segments sind vor allem auf die Ergebnisbeiträge der Bürotürme Jupiter zurückzuführen.

Segment Hotels

in TEUR	1-6/2022	1-6/2021	1-6/2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	3.826	2.158	2.913
auf den Konzern entfallender GOP	717	308	73
auf den Konzern entfallender NOP	859	787	380

Nach dem Rebranding des Greet Hotels in Darmstadt im Spätsommer 2021 stehen nun wieder mehr Hotel- bzw. Long-Stay-Zimmer zur Verfügung.

Segment Development & Services

in TEUR	1-6/2022	1-6/2021	1-6/2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.585	920	920
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.821	–	–
Segment EBITDA	1.985	-2.429	-2.412

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

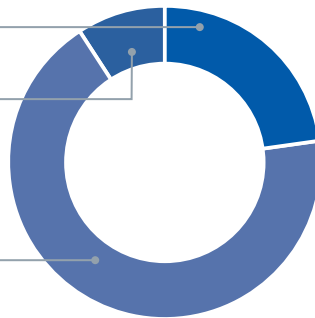
Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 30. Juni 2022 vier Hotels mit insgesamt ca. 1.000 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 800 Zimmer) und acht Büroimmobilien mit ca. 104.700 m² (anteilsbereinigt 104.700 m²) vermietbarer Büro- und Geschäftsfläche.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.

98,3 Development-Projekte

51,9 Bestehende Hotel-Assets

307,2 Bestehende Büro-Assets



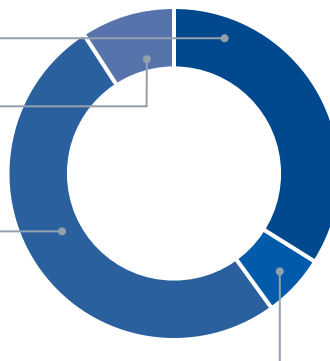
GAV NACH LÄNDERN

34 % Polen

9 % Deutschland

51 % Russland

6 % Ungarn



Berechnung Gross Asset Value – 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 2022 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 30.06.2022	in %
Maris (vormals CBRE)	EUR 209 Mio.	46 %
Knight Frank	EUR 153 Mio.	33 %
CB Richard Ellis	EUR 39 Mio.	9 %
Sonstige	EUR 29 Mio.	6 %
Intern	EUR 27 Mio.	6 %
	EUR 457 Mio.	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 31.12.2021 verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich zum Stichtag 30. Juni 2022 auf EUR 457,3 Mio. (per 31.12.2021: EUR 365,8 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf Zukäufe, Bautätigkeiten und einen höheren Rubelkurs zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2021 von EUR 143,7 Mio. auf EUR 201,2 Mio. per Stichtag 30. Juni 2022.

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

in EUR Mio.	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen	176,6	124,6
Aktive latente Steuern	-1,1	-1,2
Passive latente Steuern	17,2	16,1
Buchwert Hotel-Assets	-42,8	-33,1
Zeitwert Hotel-Assets	51,3	8,5
Triple Net Asset Value	201,2	143,7
Anzahl Aktien gesamt	54	54,0
Eigene Aktien	-1,9	-1,9
Anzahl Aktien im Umlauf	52,1	52,1
NNNAV je Aktie in EUR	3,86	2,76

EPRA Net Asset Value Metrics	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022
in TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	176.601	176.601	176.601
Verwässerter NAV	176.601	176.601	176.601
Erhöhung um:			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	8.509	8.509	8.509
NAV zum Fair Value	185.110	185.110	185.110
Verminderung um:			
v) Latente Steuern iZm Fair Value- Bewertungsergebnissen IP	14.579	7.290	
vi) Fair Value von Finanzinstrumenten	-666	-666	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte lt. IFRS-Bilanz		-62	
Erhöhung um:			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			-28.240
xi) Immobilientransfersteuer (inkl. Akquisitionskosten)	11.400		
NAV	210.423	191.672	156.870
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
NAV je Aktie in EUR	4,04	3,68	3,01

EPRA Net Asset Value Metrics	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
in TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	124.612	124.612	124.612
Verwässerter NAV	124.612	124.612	124.612
Erhöhung um:			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	8.282	8.282	8.282
NAV zum Fair Value	132.894	132.894	132.894
Verminderung um:			
v) Latente Steuern iZm Fair Value- Bewertungsergebnissen von IP	9.687	4.844	
vi) Fair Value von Finanzinstrumenten	-399	-399	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte lt. IFRS-Bilanz		-75	
Erhöhung um:			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			2.136
xi) Immobilientransfersteuer (inkl. Akquisitionskosten)	6.793		
NAV	148.975	137.263	135.030
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
NAV je Aktie in EUR	2,86	2,63	2,59

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 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 Ver-

äußerung 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-Altbstands 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 taxonomiekonformen 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 die Klimaziele zu erreichen. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold Zertifizierungen geplant, wie zB das aktuell in Bau befindliche Projekt Avior Tower, St. Petersburg mit der LEED-Zertifizierung „Gold“ bzw. das Projekt Mogilska 35, Krakau mit der BREEAM-Zertifizierung Excellent.

Es besteht das Risiko, dass Immobilienbewerter 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 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 31.12.2021 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).

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 EUR-Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung Rubel deutlich reduziert, sodass das daraus entstehende Währungsänderungsrisiko deutlich verringert werden konnte.

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 und möglicherweise auch politischer 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 31.12.2021 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.

Weiters wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2021 verwiesen.

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

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 Geschäfts-

führern 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 (nur für Jahresabschlüsse)

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

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss, Punkt 9.3, verwiesen.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Avior Tower 1 mit ca. 16.900 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m², Krakau (in Bau)
- Bürohaus MC 55 in Białystok 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)

Für das Jahr 2022 liegt der operative Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten.

Der Konzern evaluiert die Auswirkungen von Covid-19 laufend. Im dritten Jahr der Pandemie sind weiterhin im Vermietungsbereich nur geringe operative Auswirkungen erkennbar, während Hotels stärker als Büroimmobilien von der Pandemie betroffen sind.

Abgesehen von der Pandemie stehen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Fokus des Managements. 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. Der Ende Februar stark gefallene Rubel hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert und ist im Juni 2022 auch im Vorjahresvergleich deutlich stärker geworden. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar noch auf 20 % angehoben worden war, lag zum 30.06.2022 bei 9,5 % und wurde Ende Juli 2022 weiter auf 8 % gesenkt.

Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude sowie 1 Büroturm in der Bauendphase) mit einem Wert von rd. EUR 238,5 Mio. Diese Immobilien sind – bis auf die in Bau befindliche – voll vermietet und machen aufgrund des zum 30.06.2022 sehr starken Rubels rd. 53 % des Immobilienvermögens des Konzerns aus; zum 31.3.2022 waren es noch 36 %. Die Fremdfinanzierung dieser Immobilien erfolgte durch lokale Banken und ist 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. Im ersten Halbjahr 2022 betrug der auf Russland entfallende Umsatz umgerechnet EUR 12,2 Mio. 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. 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 können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Im ersten Halbjahr 2022 wurden Bewertungsgewinne aus russischen Immobilien in Höhe von rd. EUR 3,1 Mio. sowie Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von rd. EUR 5,9 Mio. verbucht. Im Hotelbereich lagen die Umsatzerlöse im 1. Halbjahr 2022 um rd. 32 % über den Umsätzen des Vergleichszeitraums 2021. Der Vertrag mit dem bisherigen Hotelmanager InterContinental Hotel Group (IHG) wurde im Juli 2022 aufgrund des Rückzugs von IHG aus Russland aufgelöst. Da

aufgrund von Corona und des Ukraine-Konflikts ohnehin weniger internationale Gäste das Hotel besuchen, rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Umsatz und Auslastung des Hotels. Sonstige finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

Warimpex rechnet insgesamt mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Die Planungsrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2022 ein positives EBITDA (Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen) sowie ausreichend Liquidität. Auch wenn die Lage in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den Investitionen in Russland angespannt bleibt, ist Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team weiterhin gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Darüber hinaus beschäftigt uns auch das Thema Nachhaltigkeit sehr. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr, sondern prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung. Mit der Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien setzen wir uns die Erlangung der entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio zum Ziel.

Wien, am 29. August 2022



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2022

- 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

Mogilska 35 Office
Krakau, PL

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2022	04-06/2022	01-06/2021	04-06/2021
Umsatzerlöse Investment Properties		14.691	8.169	9.672	4.742
Umsatzerlöse Hotels		3.826	2.664	2.158	1.488
Umsätze Development und Services		1.585	745	920	469
Umsatzerlöse	6.1.	20.101	11.578	12.750	6.700
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(2.816)	(1.648)	(2.515)	(1.279)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(2.967)	(1.586)	(1.371)	(361)
Aufwand Development und Services		(1.424)	(697)	(483)	(184)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand		(7.207)	(3.931)	(4.368)	(1.824)
Bruttoergebnis vom Umsatz		12.895	7.648	8.382	4.875
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5	2.821	2.821	–	–
Sonstige betriebliche Erträge		1.262	1.245	448	422
Verwaltungsaufwand	6.2.	(5.060)	(2.845)	(3.397)	(1.689)
Anderer Aufwand	6.3.	(1.178)	(1.040)	(427)	(225)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,					
Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		10.741	7.829	5.006	3.384
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(1.086)	(717)	(872)	(434)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(203)	(104)	(179)	(81)
Wertminderungen Sachanlagen		(26)	(26)	(17)	(17)
Wertaufholungen Sachanlagen		–	(140)	–	(220)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		7.307	11.152	2.000	1.169
Abschreibungen und Wertänderungen	6.4.	5.993	10.165	932	417
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		16.733	17.995	5.938	3.801
Zinsertrag		275	159	209	101
Anderer Finanzertrag		–	(761)	99	60
Finanzaufwand	6.5.	(5.511)	(3.200)	(3.695)	(1.583)
Wechselkursänderungen		5.858	7.276	677	408
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.3.	325	327	(900)	(117)
Finanzergebnis		947	3.801	(3.610)	(1.130)
Ergebnis vor Steuern		17.681	21.796	2.328	2.671
Laufende Ertragsteuern		(290)	(141)	(468)	(289)
Latente Ertragsteuern		(3.970)	(4.047)	(136)	(122)
Steuern		(4.260)	(4.187)	(604)	(411)
Periodenergebnis		13.421	17.609	1.724	2.260
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		11	(1)	3	(41)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		13.410	17.610	1.722	2.300
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,26	0,34	0,03	0,04
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,26	0,34	0,03	0,04

Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2022	04-06/2022	01-06/2021	04-06/2021
Periodenergebnis		13.421	17.609	1.724	2.260
Fremdwährungsdifferenzen		40.157	48.460	2.897	2.111
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		–	–	(16)	(16)
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		–	–	168	110
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.6.	(1.628)	(1.743)	(3)	41
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		38.529	46.718	3.062	2.262
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte		61	22	26	13
Neubewertung Sachanlagen		–	–	562	562
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.6.	(15)	(6)	(95)	(95)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)		46	17	492	479
Sonstiges Ergebnis		38.575	46.734	3.554	2.741
Gesamtperiodenergebnis		51.996	64.343	5.278	5.001
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		7	(2)	158	65
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		51.989	64.345	5.120	4.936

Verkürzte Konzernbilanz

ZUM 30. JUNI 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.22	31.12.21	30.06.21
AKTIVA				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1.	406.751	324.596	263.096
Sachanlagen	7.2.	46.587	36.590	34.725
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		62	75	78
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	7.3.	418	415	4.346
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet		5.565	5.504	5.651
Derivative Finanzinstrumente		666	399	-
Andere Vermögenswerte		2.573	2.347	9.972
Latente Steueransprüche		1.120	1.187	1.334
Langfristige Vermögenswerte		463.742	371.114	319.203
Vorräte		230	140	108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.4.	8.876	5.673	5.767
Liquide Mittel		22.208	11.192	5.999
Kurzfristige Vermögenswerte		31.314	17.004	11.875
SUMME AKTIVA		495.055	388.118	331.078
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.5.	99.559	86.103	79.064
Eigene Aktien		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen		26.033	(12.500)	(14.333)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		176.601	124.612	115.739
Nicht beherrschende Anteile		111	105	(1.669)
Eigenkapital		176.713	124.717	114.070
Anleihen	7.5.	18.160	5.360	7.155
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	227.051	189.565	148.592
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	1.895	1.849	1.628
Derivative Finanzinstrumente		-	-	248
Sonstige Verbindlichkeiten		8.719	7.271	6.412
Rückstellungen		2.605	2.754	4.129
Latente Steuerschulden		17.249	11.955	9.269
Passive Rechnungsabgrenzung		64	64	1.978
Langfristige Verbindlichkeiten		275.745	218.817	179.411
Anleihen	7.5.	1.907	1.861	2.001
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	27.384	27.185	25.603
Derivative Finanzinstrumente		41	-	-
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	373	314	179
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		10.565	11.894	7.408
Rückstellungen		2.304	2.942	2.115
Ertragsteuerschulden		-	292	115
Passive Rechnungsabgrenzung		23	95	176
Kurzfristige Verbindlichkeiten		42.598	44.584	37.596
Verbindlichkeiten		318.343	263.401	217.007
SUMME PASSIVA		495.055	388.118	331.078

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2022	04-06/2022	01-06/2021	04-06/2021
Einzahlungen					
	aus Vermietung und Hotelbetrieben	20.826	12.111	12.184	6.326
	aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	1.375	1.165	403	38
	aus Zinserträgen	195	119	52	22
	Betriebliche Einzahlungen	22.397	13.395	12.639	6.387
Auszahlungen					
	für Immobilienprojektentwicklungen	(119)	(64)	(15)	217
	für Material- und Leistungseinsatz	(7.066)	(4.283)	(4.007)	(2.154)
	für Personalkosten	(4.436)	(2.480)	(2.878)	(1.536)
	für sonstigen Verwaltungsaufwand	(3.835)	(2.284)	(2.828)	(1.175)
	für Ertragsteuern	(618)	(170)	(407)	(339)
	Betriebliche Auszahlungen	(16.073)	(9.282)	(10.135)	(4.988)
	Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	6.324	4.114	2.504	1.399
Einzahlungen aus					
	dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5	12.518	–	–
	abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	5	(366)	–	–
	Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	125	–	125	–
	dem Verkauf von Sachanlagen	70	46	–	–
	anderen finanziellen Vermögenswerten	–	–	1.160	65
	dem Rückfluss von Joint Ventures	322	72	–	–
	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	12.668	12.270	1.285	65
Auszahlungen für					
	Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(13.856)	(10.451)	(5.902)	(3.108)
	Investitionen in Sachanlagen	(748)	(496)	(1.209)	(589)
	den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	–	–	(7)	(7)
	andere finanzielle Vermögenswerte	(69)	3	–	–
	Joint Ventures	–	–	(1.318)	(300)
	Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(14.673)	(10.943)	(8.436)	(4.004)
	Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(2.005)	1.326	(7.151)	(3.939)
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen					
		13.424	13.424	–	–
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten					
		11.501	4.648	19.906	2.788
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten					
		(16.304)	(11.982)	(15.050)	(87)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten					
		(109)	(56)	(159)	(74)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)					
		(4.862)	(2.896)	(2.743)	(1.383)
Gezahlte Finanzierungskosten					
		(959)	(847)	(494)	(125)
	Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2.692	2.291	1.459	1.120
	Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	7.011	7.731	(3.188)	(1.421)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel					
		(30)	(22)	(3)	5
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis					
		4.035	4.834	259	162
	Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	11.192	9.665	8.931	7.253
	Finanzmittelbestand zum 30. Juni	22.208	22.208	5.999	5.999
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:					
	Zahlungsmittel des Konzerns	22.208	22.208	5.999	5.999

Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2022 – 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 2021	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
Gesamtperiodenergebnis	–	1.757	–	3.363	5.120	158	5.278
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	1.722	–	–	1.722	3	1.724
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	35	–	3.363	3.399	155	3.554
Stand zum 30. Juni 2021	54.000	79.064	(2.991)	(14.333)	115.739	(1.669)	114.070
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

Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Investment Properties		Hotels	
	2022	2021	2022	2021
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	14.691	9.672	3.826	2.158
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(2.816)	(2.515)	(2.967)	(1.371)
Bruttoergebnis vom Umsatz	11.875	7.157	859	787
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	163	24	701	423
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	(15)	–
Personalaufwand	(184)	(117)	(8)	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(3.801)	(407)	(213)	(74)
Konzernleistungen	(620)	(357)	–	(1)
Segment-EBITDA	7.432	6.300	1.324	1.135
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(55)	(5)	(900)	(769)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(37)	(36)	–	–
Wertminderungen	–	–	(26)	(17)
Bewertungsgewinne	11.430	2.143	–	–
Bewertungsverluste	(9.610)	(719)	–	–
Segment-EBIT	9.160	7.683	398	349
Finanzerträge	91	108	–	–
Finanzaufwand	(3.875)	(2.800)	(387)	(356)
Wechselkursänderungen	–	–	5.858	677
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Laufende Ertragsteuern	(300)	(334)	–	(72)
Latente Ertragsteuern	(1.941)	(245)	13	39
Segmentüberblick Periodenergebnis	3.135	4.413	5.883	638

	Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni	
	2022	2021	2022	2021
	1.585	920	20.101	12.750
	620	358	620	358
	(1.424)	(483)	(7.207)	(4.368)
	782	796	13.515	8.740
	2.821	–	2.821	–
	398	1	1.262	448
	(101)	(17)	(116)	(17)
	(2.707)	(2.089)	(2.899)	(2.207)
	792	(1.119)	(3.222)	(1.600)
	–	–	(620)	(358)
	1.985	(2.429)	10.741	5.006
	(131)	(98)	(1.086)	(872)
	(166)	(143)	(203)	(179)
	–	–	(26)	(17)
	7.345	1.169	18.775	3.312
	(1.858)	(593)	(11.468)	(1.312)
	7.175	(2.094)	16.733	5.938
	184	199	275	307
	(1.248)	(539)	(5.511)	(3.695)
	–	–	5.858	677
	325	(900)	325	(900)
	10	(62)	(290)	(468)
	(2.043)	70	(3.970)	(136)
	4.403	(3.326)	13.421	1.724

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2022 – 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 2022 am 29. August 2022 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

2.1. Allgemeines

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 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 2021 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2022 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 nicht geändert.

Eine Änderung gegenüber dem Konzernabschluss 2021 erfolgte hinsichtlich der Konzernsegmentberichterstattung. Bis zum 31.12.2021 waren im Segmentbericht die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Seit Dezember 2021 ist Warimpex nur noch an einem operativ tätigen Joint Venture beteiligt. Daher wurden die interne Berichterstattung und die Segmentberichterstattung ab dem Jahr 2022 so umgestellt, dass nunmehr alle im Konzernabschluss erfassten Unternehmen ohne anteilige Quotenkonsolidierung des verbliebenen Joint Ventures enthalten sind.

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

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. Der Ende Februar stark gefallene Rubel hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert und ist im Juni 2022 auch im Vorjahresvergleich deutlich stärker geworden. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar noch auf 20 % angehoben worden war, lag zum 30.06.2022 bei 9,5 % und wurde Ende Juli 2022 weiter auf 8 % gesenkt.

Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude sowie 1 Büroturm in der Bauendphase) mit einem Wert von rd. EUR 238,5 Mio. Diese Immobilien sind – bis auf die in Bau befindliche – voll vermietet und machen aufgrund des zum 30.06.2022 sehr starken Rubels rd. 53 % des Immobilienvermögens des Konzerns aus; zum 31.3.2022 waren es noch 36 %. Die Fremdfinanzierung dieser Immobilien erfolgte durch lokale Banken und ist zu rd. 90 % 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. Im ersten Halbjahr 2022 betrug der auf Russland entfallende Umsatz umgerechnet EUR 12,2 Mio. 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. 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 können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Im ersten Halbjahr 2022 wurden Bewertungsgewinne aus russischen Immobilien in Höhe von rd. EUR 3,1 Mio. sowie Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von rd. EUR 5,9 Mio. verbucht. Im Hotelbereich lagen die Umsatzerlöse im 1. Halbjahr 2022 um rd. 32 % über den Umsätzen des Vergleichszeitraums 2021. Der Vertrag mit dem bisherigen Hotelmanager InterContinental Hotel Group (IHG) wurde im Juli 2022

aufgrund des Rückzugs von IHG aus Russland aufgelöst. Da aufgrund von Corona und des Ukraine-Konflikts ohnehin weniger internationale Gäste das Hotel besuchen, rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Umsatz und Auslastung. Sonstige finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

2.3. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Im dritten Jahr der Covid-19-Pandemie sind im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien (Segment Investment Properties) weiterhin nur geringe operative Auswirkungen erkennbar. Im stärker betroffenen Hotelsegment zeichnet sich eine Erholung ab, die aber noch unter dem Vor-Corona-Niveau liegt. Der Development-Bereich sowie die Finanzierungstätigkeit im Konzern waren auch im ersten Halbjahr 2022 durch Covid-19 nicht betroffen.

Für das erste Halbjahr 2022 wurden dem Konzern Corona-Hilfen der öffentlichen Hand gewährt. Diese Hilfsleistungen bestehen großteils aus einer Überbrückungshilfe für das Greet Hotel in Darmstadt sowie weiters aus Kurzarbeitsgeldern und Reduktion der Immobiliensteuer.

Die Corona-Hilfen sind im Konzernabschluss jeweils bei den geförderten Aufwendungen, soweit zuordenbar, in Abzug gebracht worden. In untenstehender Tabelle werden die einzelnen Beträge je Position angegeben. Die auf das erste Quartal 2022 entfallenden Beträge der Überbrückungshilfe, welche gem. IAS 20 im 2. Quartal 2022 im Abschluss erfasst wurden, werden gesondert dargestellt.

	davon Überbrückungshilfe			
	01-06/ 2022	01-06/ 2021	01-03/ 2022	01-03/ 2021
Übersicht Corona-Hilfen:				
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	184	856	75	333
Sonstige betriebliche Erträge	101	411	77	191
Verwaltungsaufwand	91	58	73	–
Anderer Aufwand	21	19	18	15
Finanzaufwand	41	175	29	88
Sachanlagen	–	80	–	–
	437	1.598	271	627

Forderungen aus Corona-Hilfen bestanden zum Stichtag 30.06.2022 in Höhe von TEUR 436 (31.12.2021: TEUR 910).

Die Covid-19-Pandemie betrifft auch die im Konzern bestehenden Haftungen, dies wird unter Punkt 9.1. erläutert.

[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.

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 2022 bzw. zum 30. Juni 2022.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Verkauf von Immobilien

Im Berichtszeitraum erfolgte der Verkauf der Gesellschaftsanteile an der Hamzsa-Office Kft., welche das B52 Office in Budapest im Eigentum hält und vermietet, in Form eines Share Deals. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres fanden hingegen keine Immobilienverkäufe statt.

5.2. Konsolidierungskreisänderungen

Der Verkauf des B52 Offices in Budapest (Share Deal, vgl. oben Punkt 5.1.) im Juni 2022 führte zu entsprechenden Buchwert-Abgängen im Konzern. Weiters erwarb der Konzern im ersten Halbjahr 2022 eine neue nicht operative Gesellschaft in Tschechien in Zusammenhang mit der Finanzierung der im Juni 2022 erworbenen Büroimmobilie Red Tower in Łódź.

Auswirkungen Immobilien-/Gesellschaftsverkauf auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(9.949)	
Sonstige Forderungen	(15)	–
Liquide Mittel	(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:	
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 2021			Summe
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	
<i>geographische Zusammensetzung:</i>				
Russland	965	1.935	328	3.228
Polen	768	–	528	1.296
Deutschland	–	150	–	150
Ungarn	236	–	25	261
Österreich	–	–	18	18
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	1.969	2.085	899	4.953
Russland	4.114	–	–	4.114
Polen	2.508	–	21	2.529
Deutschland	–	73	–	73
Ungarn	1.080	–	–	1.080
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mieteträge)	7.702	73	21	7.797
Summe Umsatzerlöse	9.672	2.158	920	12.750

	1. Jänner bis 30. Juni 2022			Summe
	Hotels	Investment Properties	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 (Mieteträge)	12.736	252	–	12.988
Summe Umsatzerlöse	14.691	3.826	1.585	20.101

6.2. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
<i>Zusammensetzung:</i>		
Sonstiger Personalaufwand	(2.899)	(2.207)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(2.160)	(1.190)
	(5.060)	(3.397)

6.3. Anderer Aufwand

Im anderen Aufwand sind Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverträge in Höhe von TEUR 14 und für geleaste Vermögenswerte von geringem Wert in Höhe von TEUR 8 enthalten.

6.4. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(1.086)	(872)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(203)	(179)
Wertminderungen Sachanlagen	(26)	(17)
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	18.775	3.312
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(11.468)	(1.312)
	5.993	932

Die Bewertungsgewinne betreffen im Segment Investment Properties vor allem die Büroimmobilien Jupiter in St. Petersburg sowie Red Tower in Łódź aufgrund von steigenden Mieteinnahmen. Im Segment Development & Services ergaben sich Bewertungsgewinne überwiegend aus dem Avior Tower in St. Petersburg infolge des Baufortschritts.

Die Bewertungsverluste entstanden vorwiegend im Segment Investment Properties für Immobilien in St. Petersburg (Zeppelin und Bykovskaya) aufgrund niedrigerer künftig geplanter Mieteinnahmen.

6.5. Finanzaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(4.564)	(2.846)
Corona-Hilfe zu Zinsaufwand	41	175
Zinsen für Anleihen	(56)	(125)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(4)	(137)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(37)	(31)
Ausbuchung aktivierte Transaktionskosten	–	(147)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(205)	(453)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(685)	(16)
Wertminderung finanzielle Vermögenswerte	–	(115)
	(5.511)	(3.695)

6.6. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	(1.984)	(3)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	(1.984)	(3)
Neubewertungsergebnis gemäß IAS 16	–	(89)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	(15)	(7)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	(15)	(95)
Summe Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis	(1.999)	(99)

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

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2021:				
Buchwerte zum 1. Jänner	206.746	28.280	16.311	251.337
Zugänge / Investitionen	1.079	2.898	1.349	5.326
Aktiviert Bauzinsen	–	57	–	57
Umgliederung von Sachanlagen	–	329	440	769
Abgänge	(420)	–	–	(420)
Nettobewertungsergebnis	1.424	1.566	(990)	2.000
Effekte aus der Währungsumrechnung	2.886	919	223	4.028
Buchwerte zum 30. Juni	211.714	34.048	17.334	263.096
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
Aktiviert Bauzinsen	–	723	–	723
Umgliederungen	–	(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

Die Konsolidierungskreisänderungen betreffen das B52 Office in Budapest, welches in Form eines Share Deals im Berichtszeitraum veräußert wurde (vgl. Punkt 5.1.). Die Zugänge bei den Bestandsimmobilien sind größtenteils auf den Ankauf des Bürogebäudes Red Tower in Łódź im Juni 2022 zurückzuführen, während sich die Investitionen bei den Entwicklungsimmobilien vor allem aus den Baufortschritten des Mogilska 35 Offices in Krakau sowie des Avior Towers in St. Petersburg ergeben.

7.2. Sachanlagen

	Hotels	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2021:				
Buchwerte zum 1. Jänner	30.218	1.384	2.275	33.877
Zugänge	1.095	49	16	1.161
Abgänge	–	(7)	–	(7)
Neubewertung IAS 16 iVm IAS 40 (vor Umgliederung)	562	–	–	562
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(769)	–	–	(769)
Planmäßige Abschreibungen	(762)	(179)	(101)	(1.042)
Wertminderungsaufwand	(17)	–	–	(17)
Effekte aus Währungsumrechnung	897	10	54	961
Buchwerte zum 30. Juni	31.224	1.257	2.244	34.725
Zusammensetzung zum 30.06.2021:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	51.905	1.439	3.232	56.576
Kumulierte Abschreibungen	(20.682)	(181)	(987)	(21.851)
	31.224	1.257	2.244	34.725

	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

Die Leasingnutzungsrechte betreffen sonstige Sachanlagen.

7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

	2022	2021
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	415	5.077
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	3	(917)
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	–	187
Buchwerte zum 30. Juni	418	4.346

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

	30.06.22	30.06.21
Zusammensetzung:		
Kaufpreisforderungen iZm Immobilien-/Anteilsveräußerungen	477	125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.125	888
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6	6
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	35	23
Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15	1.643	1.042
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	3.516	2.531
Geleistete Anzahlungen	1.491	584
Forderungen aus Mietverhältnissen	268	195
Forderungen aus Corona-Hilfen	436	910
Sonstige kurzfristige Forderungen	829	147
Rechnungsabgrenzungen	693	264
	8.876	5.673

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 2021:						
Stand zum 1. Jänner	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Kreditaufnahme (Cashflow)	18.318	1.588	–	–	40	19.945
Tilgung (Cashflow)	(15.050)	–	–	–	(159)	(15.209)
Veränderung kumulierte Zinsen	252	–	130	149	–	531
Wechselkursänderungen	1.263	–	–	547	–	1.809
Sonstige Änderungen	(42)	–	–	2	–	(40)
Stand zum 30. Juni	143.380	19.217	9.156	11.599	1.806	185.158
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	5.978	19.217	2.001	408	179	27.783
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	137.401	–	7.155	11.191	1.628	157.375
Entwicklung 2022:						
Stand zum 1. Jänner	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Kreditaufnahme (Cashflow)	11.389	91	13.424	22	–	24.925
Tilgung (Cashflow)	(9.409)	(4.228)	–	–	(109)	(13.745)
Veränderung kumulierte Zinsen	(503)	–	(578)	110	19	(952)
Wechselkursänderungen	38.897	–	–	1.316	49	40.262
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	147	147
Stand zum 30. Juni	236.774	13.539	20.068	4.123	2.269	276.772
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	12.269	13.539	1.907	1.576	373	29.665
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	224.504	–	18.160	2.547	1.895	247.107

Die Kreditaufnahme bei den Projektkrediten betrifft hauptsächlich Kreditziehungen für die Projektfinanzierung des Mogilka 35 Office in Krakau sowie des Avior Towers in St. Petersburg. Die Tilgung von Projektkrediten betrifft größtenteils die Rückzahlung des Projektkredits für B52 Office in Budapest in Zusammenhang mit dem Verkauf der Besitzgesellschaft (vgl. Punkt 5.1.).

Im Berichtszeitraum wurden zwei neue fix verzinsliche Anleihen begeben mit Laufzeiten bis 05/2024 bzw. 05/2025. Die bis 2025 laufende Anleihe wurde zur Finanzierung des Ankaufs und der Revitalisierung der Büroimmobilie Red Tower in Łódź aufgenommen (vgl. auch Punkt 7.1.).

[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 30.06.2022	beizulegender Zeitwert 30.06.2022	Buchwert 31.12.2021	beizulegender Zeitwert 31.12.2021
Aktiva – Klassen					
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte	1.489	1.489	1.543	1.543
FVTPL	Andere finanzielle Vermögenswerte – Derivat	666	344.713	399	399
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	5.565	5.504	5.504
	Sonstige langfristige Vermögenswerte	456.022		363.667	
	Summe langfristige Vermögenswerte	463.742		371.114	
FAAC	Forderungen	2.740	2.740	1.384	1.384
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	22.208	22.208	11.192	11.192
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.365		4.428	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)	31.314		17.004	
	Summe Vermögenswerte	495.056		388.118	
Passiva – Klassen					
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	18.160	5.360	5.521
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	195.632	152.539	154.583
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	31.419	37.026	37.489
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		1.895	1.849	n/a
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten langfristige	3	5.903	5.466	5.466
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		22.735	16.577	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		275.745	218.817	
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	1.907	1.861	1.899
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	11.489	11.982	11.895
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	15.896	15.203	15.231
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		373	314	314
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente	3	41	–	–
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kurzfristig	3	7.470	10.029	10.029
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5.422	5.195	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		42.598	44.584	
	Summe Verbindlichkeiten		318.343	263.401	
				30.06.2022	31.12.2021
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:					
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)			26.437	14.119
FVOCI	at Fair Value through OCI (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet)			5.565	5.504
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)			290.145	241.629
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum Fair Value bewertet)			707	399

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2021 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	
	2022	2021	2022	2021
Entwicklung Vermögenswerte:				
Buchwerte zum 1. Jänner	5.903	5.625		
Zugänge	–	–		
Abgänge	–	–		
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(648)	–		
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	976	26		
Buchwerte zum 30. Juni	6.231	5.651		
Entwicklung Verbindlichkeiten:				
Buchwerte zum 1. Jänner			–	320
Zugänge			–	20
Abgänge			–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung			37	(92)
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis			4	–
Buchwerte zum 30. Juni			41	248

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
-------	---------	---------------------------	--------------------------

31.12.2021:

3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	3,5 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.323

30.06.2022:

3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	3,5 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.488

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	
			30.06.22	31.12.21
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet			
	Kapitalisierungssatz	+ 50 bps	(1.027)	(1.131)
	Kapitalisierungssatz	- 50 bps	1.347	1.512
	Cashflow (year one)	+ 5 %	528	837
	Cashflow (year one)	- 5 %	(528)	(281)

[09] Andere Angaben

9.1. Vertragliche Haftungen / Garantien

Folgende Garantien bestehen in Zusammenhang mit Hotelbetrieben und werden dadurch von der Covid-19-Pandemie beeinflusst:

- GOP-Garantie aus Verkauf Angelo Prag
- Pachtgarantie Hotel InterContinental, Warschau

Betreffend die vom Konzern im Zuge des Hotelverkaufs gegebene Garantie für die Erreichung eines bestimmten GOPs (Gross Operating Profit) bestanden unterschiedliche Rechtsmeinungen, inwieweit die Inanspruchnahme der Garantie aufgrund der durch die Pandemie verursachten Beeinträchtigungen im Hotelbetrieb gerechtfertigt sei. Daher hat der Vertragspartner ein Schiedsverfahren angestrengt, für welches Ende Juni 2022 ein Urteil ergangen ist. Demnach hat Warimpex die Hälfte der geforderten Garantiesumme samt Zinsen sowie die Hälfte der Kosten des Schiedsverfahrens zu bezahlen. Damit konnte der nach Abzug der erwähnten Beträge verbleibende Teil der bilanziellen Vorsorge im Berichtszeitraum aufgelöst werden.

Die Pachtvereinbarung für das Hotel InterContinental in Warschau, an dessen Betriebsgesellschaft der Konzern mit 50 % beteiligt ist, wurde im Juni 2022 aufgrund von Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie abgeändert. Basierend auf dieser Vertragsänderung wurde im August 2022 eine neue Unternehmensgarantie von Warimpex über einen Betrag in Höhe von TEUR 841 (davor TEUR 1.377) ausgestellt.

9.2. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.2.1. Transaktionen mit Ambo GmbH

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
Erträge aus Performance Management	10	10
	30.06.22	31.12.21
Forderung an Ambo GmbH	35	23

9.2.2. Transaktionen mit Georg Folian

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
Konsulentenhonorar	(2)	(3)
Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	9	7
	7	4
	30.06.22	31.12.21
Forderungen an Dkfm. Folian	3	–

9.2.3. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 30. Juni	(288)	(565)
Honorare an Dr. Franz Jurkowitsch	17	–
	(271)	(565)

	30.06.22	31.12.21
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	257	551

9.2.4. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2022	2021
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 30. Juni	(288)	(565)

	30.06.22	31.12.21
Verbindlichkeiten an Aufsichtsratsmitglieder	107	–

9.2.5. Transaktionen mit Joint Ventures

	2022	2021
Erträge aus Transaktionen 1. Jänner – 30. Juni	186	513

	30.06.22	31.12.21
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6	6
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.068	4.141

9.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im August 2022 konnte eine russische Tochtergesellschaft einen in EUR denominierten Projektkredit lokal in Rubel umfinanzieren und die Kreditlaufzeit verlängern. Damit sind nun alle russischen Projektfinanzierungen in Rubel denominiert. Aufgrund der Kursschwankungen des Rubels werden aus der Währungsumrechnung des Kredits für den Zeitraum von 1.1. bis 30.09.2022 sowie für das Geschäftsjahr 2022 ein Gewinn in der Größenordnung von EUR 4,2 Mio. und für das 3. Quartal 2022 allein ein Verlust aus der Währungsumrechnung von ca. EUR 1,5 Mio. erwartet.

Wien, am 29. August 2022



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



Mogilska 43 Office
Krakau, PL

Unternehmenskalender

2022

29. November 2022*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2022*

HINWEISE

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit haben wir von einer gendergerechten Schreibweise abgesehen. Wir ersuchen, personenbezogene Formulierungen geschlechtsneutral zu verstehen.

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

Fotos: Warimpex

www.warimpex.com

warimpex

