warimpex



WARIMPEX

Bericht über das erste Halbjahr 2026

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	**1–6/2026**	Veränderung	1–6/2025
Umsatzerlöse Investment Properties	7.753	12 %	6.904
Umsatzerlöse Hotels	2.216	-4 %	2.301
Umsatzerlöse Development und Services	1.116	12 %	995
Umsatzerlöse gesamt	*11.085*	*9 %*	*10.200*
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-5.245	-5 %	-5.534
Bruttoergebnis vom Umsatz	*5.840*	*25 %*	*4.667*
EBITDA	2.083	235 %	622
Abschreibungen und Wertänderungen	3.227	–	-641
EBIT	5.310	–	-20
Finanzergebnis	-3.687	26 %	-2.936
Periodenergebnis	805	–	-2.998
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	3.152	189 %	1.092
Bilanzsumme	245.983	6 %	231.262
Eigenkapital	71.660	2 %	70.155
Eigenkapitalquote	29 %	-1 pp	30 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,01	–	-0,06
Eigene Aktien in Stück	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	6	–	6
Vermietbare Bürofläche	85.000 m²	–	85.000 m²
m² mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten	80.000 m²	-	80.000 m²
in % der Gesamtfläche	94 %	–	94 %
Anzahl Hotels	2	–	2
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	537	–	537

	30.06.2026	Veränderung	31.12.2025
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	246,7	2 %	241,2
NNNAV je Aktie in EUR	1,72	2 %	1,69
EPRA NTA je Aktie in EUR	1,65	1 %	1,63
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,52	-8 %	0,566

Inhaltsverzeichnis

02 Kennzahlen
04 Vorwort

06 Halbjahreslagebericht des Konzerns
06 Wirtschaftliches Umfeld
06 Märkte
08 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
10 Kennzahlen des Immobilienvermögens
13 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten und sonstige Angaben
17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
18 Ausblick

20 Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026
21 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
22 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
23 Verkürzte Konzernbilanz
24 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
25 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
26 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

38 Erklärung des Vorstands
40 Unternehmenskalender
40 Impressum

Mogilska 31
Krakau, PL

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das wirtschaftliche Umfeld bleibt von einer zurückhaltenden Konjunkturprognose in der EU geprägt – die steigende Inflation hat zuletzt auch wieder zu Zinserhöhungen geführt. Dennoch wächst unser Kernmarkt Polen aufgrund des großen und starken Binnenmarkts, vieler gut ausgebildeter Fachkräfte sowie Infrastrukturinvestitionen weiterhin über dem Durchschnitt.

Vor diesem Hintergrund konnten wir das Momentum des Vorjahres im ersten Halbjahr 2026 fortsetzen und ein positives Halbjahresergebnis erreichen. Höhere Umsatzerlöse bei unseren polnischen Büroassets sowie Bewertungsgewinne dämpften die Auswirkungen gestiegener Finanzierungskosten, sodass wir unter dem Strich einen Periodengewinn von EUR 0,8 Mio. erzielen konnten.

Positiv hervorzuheben sind auch die Verlängerungen von Mietverträgen: zum einen mit einem Ankermieter im Mogilska 43 Office und zum anderen mit unserem Mieter des Mogilska 41 Office. Gerade solche Erfolge zeigen die Zufriedenheit mit unseren Angeboten und sichern Stabilität für die Zukunft.

Das Halbjahresergebnis im Detail

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien konnten um 12 % auf EUR 7,8 Mio. gesteigert werden. Das lag vor allem an der Vollvermietung des Ende 2023 fertiggestellten Bürogebäudes Mogilska 35, aber auch an einer guten Entwicklung der Co-Working-Angebote in Łódź und Krakau. Durch eine leicht rückläufige Entwicklung des Hotels in Darmstadt, wo wir aktuell mit ibis Styles eine neue Marke etablieren, ergab sich in Summe ein Plus von 9 % bei den Gesamtumsatzerlösen gegenüber dem Vorjahr. Bei gleichzeitig um 5 % niedrigeren Aufwendungen verbesserte sich das EBITDA deutlich von EUR 0,6 Mio. auf nun EUR 2,1 Mio.

Das Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen lag nach einer Neuplanung und Aufwertung eines Developmentgrundstücks in Krakau bei EUR 3,2 Mio. im Plus – in den ersten sechs Monaten 2025 waren es noch EUR -0,6 Mio aus planmäßigen Abschreibungen. Daraus resultiert nach einer glatten Null im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein klar positives EBIT in Höhe von EUR 5,3 Mio.

Das Finanzergebnis veränderte sich aufgrund höherer Zinsen und Verschuldung von EUR -2,9 Mio. auf EUR -3,7 Mio. In Summe ergibt sich damit ein Periodengewinn der Gruppe in Höhe von EUR 0,8 Mio., während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch ein Verlust verzeichnet werden musste.

Aktuelle Developments mit Fokus auf Krakau

Unser erstes Wohnbauprojekt in Polen, Mogilska 31 (MOG31) in Krakau, schreitet planmäßig voran und der Bau ist in vollem Gange. Die Nachfrage ist weiterhin erfreulich: für 57 der 145 Eigentumswohnungen konnten bereits Verträge mit den künftigen Käufern abgeschlossen werden und drei weitere Wohnungen sind reserviert. Darüber hinaus entstehen bei einer Gesamtfläche von 8.000 m² auch Geschäftsflächen im Erdgeschoß. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant.

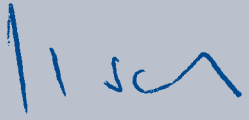
Ebenfalls in Krakau planen wir aktuell die Entwicklung eines Co-Living-Projekts.

Ausblick

Die aktuellen Zahlen bestätigen unseren Weg: Hochqualitative, moderne und nachhaltige Developments mit Fokus auf Büro und Wohnen sowie auf unseren Bestand. Im zweiten Halbjahr liegt der Schwerpunkt unserer Arbeit daher auf der Fortsetzung der Bauarbeiten bei MOG31, der weiteren Stärkung des Hotelbetriebs in Darmstadt sowie den anhaltenden Vermarktungserfolgen im Büro- und Wohnsegment.

Auf Basis der Entwicklung im ersten Halbjahr und der aktuellen Budgetzahlen bleibt der operative Ausblick für 2026 positiv. Abhängig von den weiteren Bewertungsergebnissen und den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen streben wir für das Geschäftsjahr 2026 ebenfalls schwarze Zahlen an.

Wien, im August 2026



Franz Jurkowitsch



Franz Jurkowitsch

VORSTANDSVORSITZENDER

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2026

Wirtschaftliches Umfeld

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren auch im ersten Halbjahr 2026 von geopolitischen Unsicherheiten geprägt. Zur Verteuerung und Verknappung von Energie als Auswirkung des Ukraine-Konflikts und der Folgen der volatilen Zollpolitik der USA kamen im 1. Halbjahr 2026 die Auswirkungen des Iran-Konflikts und der Sperre der Straße von Hormus hinzu. Infolge dessen stieg die Inflation im Euro-Raum im Vergleich zum Vorjahr an und die Europäische Zentralbank erhöhte den Leitzins um 0,25 % auf 2,25 %.

Das Wirtschaftswachstum in der EU ist weiter niedrig; 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 m² vermietbarer Fläche bietet der Red Tower Büroräumlichkeiten mit flexibler Raumaufteilung und -gestaltung. Ein typisches Stockwerk hat eine Fläche von rund 650 m² und verfügt über große Verglasungen und Lichtschächte, die für eine gute Ausleuchtung aller Arbeitsplätze sorgen. Zum Stichtag war das Bürogebäude zu rund 40 % (Vorjahr: 43%) vermietet.

Im Jahr 2018 wurde das Ogrodowa 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 unter anderem PwC Polen und Harman Connected Services. Das Ogrodowa 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 83 % (Vorjahr: 81%) vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau erfolgte Anfang April 2019. Zum Bilanzstichtag waren 98 % (Vorjahr: 100 %) der Büroflächen vermietet. Im Frühjahr 2026 konnte der Mietvertrag für eine Fläche von 5.000 m² verlängert werden. 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 Büroebene aus zugänglich. Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsflächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 203 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleideräume 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 wurde die Büroimmobilie als taxonomiekonform eingestuft.

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

Im November 2023 wurde das Mogilska 35 Office, ein Bürogebäude mit rund 11.900 m², 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 100 % (Vorjahr: 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 gegenüber dem Vorjahr von 84 % auf 86 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um rund 1 %.

Entwicklung: 145 Wohnungen, 2 Reservegrundstücke
Angrenzend an die drei bereits bestehenden Mogilska-Bürogebäude akquirierte Warimpex in den letzten Jahren weitere kleinere zum Teil bebaute Grundstücke. Derzeit erfolgt der Bau des Projekts Mogilska 31 mit 145 Wohneinheiten samt Retail-Flächen und 203 Stellplätzen. Der Vorverkauf der Wohnungen ist sehr gut angelaufen, die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen ist für Mitte 2028 geplant.

Weiters ist Warimpex in Krakau Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Co-Living-Projekt mit rund 20.900 m² Fläche entwickelt werden soll.

UNGARN

Bestand: 1 Büroimmobilie
In Budapest besitzt Warimpex das Bürohaus Erzsébet mit rund 14.400 m² Nutzfläche.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 96 % (Vorjahr: 96 %) der Fläche vermietet; davon 12.700 m² (von 14.400 m²) an die Versicherungsgesellschaft Groupama Biztositó 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" wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior Konferenzhotels war bis Ende Juli 2025 Cycas Hospitality beauftragt. Seit August 2025 erfolgt das Hotelmanagement durch die Betriebsgesellschaft selbst. Seit April 2026 wird das Hotel unter der Accor-Marke „ibis Styles" geführt. Mit insgesamt 330 Hotel- und Longstay-Zimmern und 37 Tagungs-, Event- und Projekträumen auf über 4.500 m² Fläche 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 (ohne Longstay-Bereich) lag im Berichtszeitraum bei 39 % (1-6 2025: 46 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1 %.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke
Neben dem Hotelgrundstück verfügt Warimpex über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Ein neuer Bebauungsplan wurde von der Stadt Darmstadt im September 2023 beschlossen. Ein erstes Bürogebäude (West Yard 29 mit rund 12.500 m²) wurde bereits geplant und soll bei Vorliegen geeigneter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung
Die von EUR 6,9 Mio. auf EUR 7,8 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich vor allem aus der Vollvermietung des Ende 2023 fertiggestellten Bürogebäudes Mogilska 35 sowie aus dem Co-Working-Bereich.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich in den ersten sechs Monaten 2026 um 4 % auf EUR 2,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang ist auf eine geringere Auslastung im Hotel in Darmstadt zurückzuführen.

Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich um rund 9 % auf EUR 11,1 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 5 % gesenkt werden konnte. Daraus ergibt sich ein um 25 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 4,7 Mio.).

EBITDA
Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 0,6 Mio. auf EUR 2,1 Mio. Grund dafür sind vor allem höhere Umsatzerlöse der Büroimmobilien und niedrigere Aufwendungen.

Abschreibungen und Wertänderungen
Das Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen in Höhe von EUR 3,2 Mio. ist vor allem auf Bewertungsgewinne in Zusammenhang mit der Neuplanung eines Developmentprojekts in Krakau zurückzuführen (Vorjahr: EUR -0,6 Mio. im Wesentlichen aus planmäßigen Abschreibungen).

EBIT
Das EBIT konnte folglich auf EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: Null) gesteigert werden.

Finanzergebnis
Das Finanzergebnis veränderte sich aufgrund einer höheren durchschnittlichen Verschuldung und höheren Zinsen von EUR -2,9 Mio. auf EUR -3,7 Mio.

Periodenergebnis
Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -3,0 auf EUR 0,8 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.

Segment Investment Properties

in TEUR	**1–6/2026**	1–6/2025
Segment Umsatzerlöse	7.753	6.904
Segment EBITDA	3.339	3.096
Bewertungsergebnis Immobilien	-44	441

Die höheren Umsatzerlöse ergeben sich im Wesentlichen aus der Vollvermietung des Mogilska 35 Offices. Dementsprechend konnte das Segment-EBITDA gesteigert werden.

Segment Hotels

in TEUR	**1–6/2026**	1–6/2025
Segment Umsatzerlöse	2.216	2.301
Segment EBITDA	165	-60
Abschreibung und Wertminderung-/aufholung	-315	-387

Der niedrigere Umsatz im Hotelsegment ist auf eine niedrigere Auslastung zurückzuführen. Aufgrund von Einsparungen konnte dennoch ein positives EBITDA erzielt werden.

Segment Development & Services

in TEUR	**1–6/2026**	1–6/2025
Segment Umsatzerlöse	1.116	995
Segment EBITDA	-1.420	-2.414
Bewertungsergebnis	3.835	-414

Im Bewertungsergebnis ist der Bewertungsgewinn aufgrund der Neuausrichtung eines Developmentprojekts in Krakau enthalten.

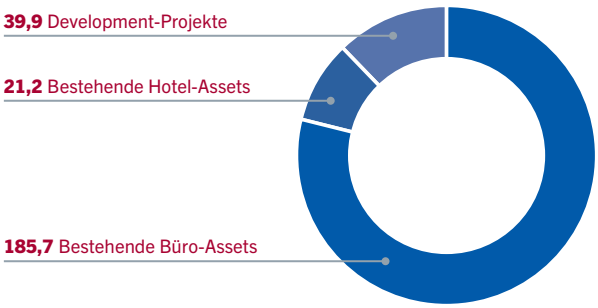
Weiters ist das Segmentergebnis Development & Services für gewöhnlich von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Berichtszeitraum fanden wie in der Vergleichsperiode des Vorjahres keine Verkäufe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

Kennzahlen des Immobilienvermögens

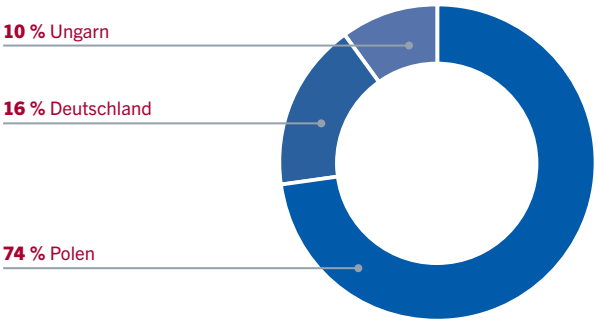
Die Kennzahlen des Immobilienvermögens stellen die wichtigsten Leistungsindikatoren für die Geschäftstätigkeit des Konzerns dar.

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 30. Juni 2026 zwei Hotels mit insgesamt 744 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 537 Zimmern) und sechs Büroimmobilien mit ca. 85.000 m² 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. Die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf bestimmten (Entwicklungs-) Immobilien werden nach den Vorschriften des IAS 2 für Vorräte zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und/oder Herstellkosten und dem Nettoveräußerungswert bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institution 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. Zuletzt erfolgte die externe Bewertung der Konzernimmobilien zum Bilanzstichtag 31.12.2025. Zum Stichtag 30.06.2026 wurden Bewertungsgutachten für drei 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 31.12.2025 verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich zum Stichtag 30. Juni 2026 auf EUR 246,7 Mio. (per 31.12.2025: EUR 241,2 Mio.). Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2025 von EUR 88,3 Mio. auf EUR 89,8 Mio. zum Stichtag 30. Juni 2026.

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

in EUR Mio.	**06/2026**		12/2025	
Eigenkapital vor Minderheiten		71,4		70,9
Aktive latente Steuern	–		–	
Passive latente Steuern	7,0	7,0	6,3	6,3
Buchwert Immobilienvorräte	-11,3		-9,0	
Zeitwert Immobilienvorräte	12,8	1,5	10,5	1,5
Buchwert Hotel-Assets	-11,3		-11,6	
Zeitwert Hotel-Assets	21,2	9,9	21,2	9,6
Triple Net Asset Value		**89,8**		**88,3**
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
Eigene Aktien		-1,9		-1,9
Anzahl Aktien per 31.12.		52,1		52,1
NNNAV je Aktie in EUR		**1,72**		**1,69**

EPRA Net Asset Value Metrics	30.06.2026 EPRA NRV	30.06.2026 EPRA NTA	30.06.2026 EPRA NDV
in TEUR			
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	71.426	71.426	71.426
Erhöhung um:			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	9.885	9.885	9.885
iv) Neubewertung von Handelsimmobilien	1.515	1.515	1.515
NAV zum Fair Value	**82.826**	**82.826**	**82.826**
Verminderung um:			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung IP	6.517	3.258	
Erhöhung um:			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			2.116
xi) Akquisitionsnebenkosten	4.839	–	
NAV	**94.182**	**86.084**	**84.942**
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
NAV je Aktie in EUR	**1,81 €**	**1,65 €**	**1,63 €**

EPRA Net Asset Value Metrics	31.12.2025 EPRA NRV	31.12.2025 EPRA NTA	31.12.2025 EPRA NDV
in TEUR			
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	70.895	70.895	70.895
Erhöhung um:			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	9.423	9.423	9.423
iv) Neubewertung von Handelsimmobilien	1.515	1.515	1.515
NAV zum Fair Value	**81.833**	**81.833**	**81.833**
Verminderung um:			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung IP	6.312	3.156	
Erhöhung um:			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			3.297
xi) Akquisitionsnebenkosten	5.060	–	
NAV	**93.204**	**84.988**	**85.130**
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
NAV je Aktie in EUR	**1,79 €**	**1,63 €**	**1,63 €**

Der NNNAV je Aktie sowie der NAV pro Aktie (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV) sind im Wesentlichen konstant geblieben.

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 oder schwacher Konjunktur, 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.

Im Bereich Development & Services entwickelt Warimpex ein Wohnbauprojekt mit der Absicht, die einzelnen Wohneinheiten zu veräußern. Absatzseitig besteht das Risiko, dass nicht alle Wohneinheiten während der Bauzeit zum angestrebten Preis verkauft werden können und die weniger nachgefragten Wohneinheiten übrig bleiben und gegebenenfalls mit Verlust veräußert werden müssen. Die Errichtung ist ebenfalls mit Risiken hinsichtlich der Baukosten, der Bauzeit und der Projektfinanzierung verbunden. Kostenüberschreitungen und Verzögerungen am Bau, welche ebenfalls Zusatzkosten verursachen, könnten dazu führen, dass das Projekt unrentabel wird.

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.

f) Klimabezogene Risiken

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

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

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

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

Warimpex evaluiert klimabezogene Risiken laufend, geht aber aufgrund der überwiegend taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten 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 31.12.2025 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 Konzerns.

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 unter 30 % 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).

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. Zahlungsausfälle in Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungen sind aufgrund der während der Bauphase unter Berücksichtigung des Baufortschritts zu leistenden Zahlungen aus heutiger Sicht unwahrscheinlich, können aber dennoch vereinzelt auftreten.

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 per 31.12.2025 verwiesen.

Liquiditätsrisiko
Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der 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.

Liquiditätsrisiken werden weiters durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvierende 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.

Darüber hinaus wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2025 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 Halbjahres- 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.

Halbjahresabschlüsse werden nach 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 umgesetzt oder vorbereitet:
- MOG31 / Mogilska 31 Living mit ca. 8.000 m² und 145 Eigentumswohnungen, Krakau (in Bau)
- Mogilska 39, Krakau
- Co-Living Chopin mit ca. 20.900 m², Krakau (in Planung)

Der operative Schwerpunkt liegt derzeit neben der Vermietung der Büroimmobilien bei dem Wohnbauprojekt Mogilska 31 mit über 145 Wohneinheiten, 203 Stellplätzen sowie Gewerbeflächen. Die Vermarktung der Eigentumswohnungen begann Mitte Dezember, bis dato wurden für 57 Wohnungen Verträge mit den künftigen Käufern abgeschlossen. Die übrigen Entwicklungsprojekte, darunter ein Wohnbauprojekt, befinden sich in der Vorbereitungsphase, um zum geeigneten Zeitpunkt mit dem Bau starten zu können.

Warimpex ist – auch aufgrund der Vermietungserfolge in den ersten sechs Monaten 2026 – optimistisch, dass die Nachfrage nach modernen Büroflächen wieder steigt. Die steigende Nachfrage führt zu einer höheren Auslastung und in weiterer Folge zu höheren Umsätzen.

Darüber hinaus bleibt für uns auch das Thema Nachhaltigkeit weiterhin 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 27. August 2026

Dkfm. Dr.
Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Mag. Dr.
Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender

Mag. Dr.
Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Mag.
Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes



Red Tower
Łódź, PL

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

ZUM 30. JUNI 2026

21 **Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

22 **Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

23 **Verkürzte Konzernbilanz**

24 **Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung**

25 **Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

26 **Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss**

Mogilska 35 Office
Krakau, PL

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2026 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2026	01–06/2025
Umsatzerlöse Investment Properties		7.753	6.904
Umsatzerlöse Hotels		2.216	2.301
Umsätze Development und Services		1.116	995
Umsatzerlöse	6.1.	**11.085**	**10.200**
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(2.733)	(2.546)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(2.000)	(2.330)
Aufwand Development und Services		(512)	(658)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand		**(5.245)**	**(5.534)**
Bruttoergebnis vom Umsatz		**5.840**	**4.667**
Sonstige betriebliche Erträge		**176**	**38**
Verwaltungsaufwand	6.2.	**(3.345)**	**(3.678)**
Anderer Aufwand	6.3.	**(588)**	**(405)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		**2.083**	**622**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(393)	(481)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(171)	(188)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		3.792	28
Abschreibungen und Wertänderungen	6.4.	**3.227**	**(641)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		**5.310**	**(20)**
Zinsertrag		107	39
Finanzaufwand	6.5.	(3.794)	(2.975)
Finanzergebnis		**(3.687)**	**(2.936)**
Ergebnis vor Steuern		**1.623**	**(2.962)**
Laufende Ertragsteuern		(95)	(17)
Latente Ertragsteuern		(723)	(26)
Steuern		**(818)**	**(43)**
Periodenergebnis		**805**	**(2.998)**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		82	34
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		**724**	**(3.032)**
Ergebnis je Aktie in EUR:			
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,01	-0,06
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,01	-0,06

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2026 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**01–06/2026**	01–06/2025
Periodenergebnis	**805**	**(2.998)**
Fremdwährungsdifferenzen	(204)	77
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6	*(5)*
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	**(197)**	**72**
Sonstiges Ergebnis	**(197)**	**72**
Gesamtperiodenergebnis	**608**	**(2.926)**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	76	35
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**531**	**(2.962)**

Verkürzte Konzernbilanz

ZUM 30. JUNI 2026– UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
AKTIVA				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1.	215.368	210.323	211.517
Sachanlagen	7.2.	13.718	14.011	14.643
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		–	–	2
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)		–	–	–
Andere Vermögenswerte		1.497	859	764
Langfristige Vermögenswerte		**230.583**	**225.194**	**226.926**
Vorräte		11.280	9.005	17
davon Immobilienvorräte	*7.3*	*11.260*	*8.989*	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.4.	3.085	4.728	2.736
Liquide Mittel		1.035	1.465	1.584
Kurzfristige Vermögenswerte		**15.400**	**15.198**	**4.336**
SUMME AKTIVA		**245.983**	**240.392**	**231.262**
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.5.	18.410	17.686	17.078
Eigene Aktien		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen		2.008	2.200	1.899
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		**71.426**	**70.895**	**69.985**
Nicht beherrschende Anteile		233	157	169
Eigenkapital		**71.660**	**71.052**	**70.155**
Anleihen	7.5.	14.679	10.626	5.748
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	120.817	123.800	121.739
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	930	926	1.029
Vertragsverbindlichkeiten	7.6.	2.040	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten		5.927	5.323	5.440
Rückstellungen		1.648	1.612	2.145
Latente Steuerschulden		6.968	6.252	5.816
Langfristige Verbindlichkeiten		**153.010**	**148.538**	**141.918**
Anleihen	7.5.	293	211	1.768
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	13.381	13.469	11.230
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	289	346	511
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.7.	7.290	6.638	5.627
Rückstellungen		61	134	14
Ertragsteuerschulden		–	3	34
Passive Rechnungsabgrenzung		–	–	6
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**21.313**	**20.801**	**19.189**
Verbindlichkeiten		**174.324**	**169.340**	**161.108**
SUMME PASSIVA		**245.983**	**240.392**	**231.262**

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2026 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	**01–06/2026**	01–06/2025
Einzahlungen			
aus Vermietung und Hotelbetrieben		13.763	11.124
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige		2.144	144
aus Zinserträgen		20	4
Betriebliche Einzahlungen		**15.926**	**11.272**
Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(1.855)	(292)
für Material- und Leistungseinsatz		(4.498)	(4.709)
für Personalkosten		(3.139)	(3.376)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(3.111)	(1.727)
für Ertragsteuern		(171)	(75)
Betriebliche Auszahlungen		**(12.774)**	**(10.180)**
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		**3.152**	**1.092**
Einzahlungen aus			
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden		125	125
anderen finanziellen Vermögenswerten		8	9
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		**133**	**134**
Auszahlungen für			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(476)	(2.061)
Investitionen in Sachanlagen		(111)	(100)
andere finanzielle Vermögenswerte		(583)	–
Joint Ventures		(12)	–
Auszahlungen für Investionstätigkeit		**(1.181)**	**(2.161)**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		**(1.048)**	**(2.027)**
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen		4.333	6.200
Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen		–	(7.700)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten		–	8.775
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten		(2.958)	(2.699)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		(204)	(221)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)		(3.013)	(2.449)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen)		(475)	(243)
Gezahlte Finanzierungskosten		(205)	(624)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**(2.522)**	**1.038**
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands		**(418)**	**103**
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		(6)	2
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		(5)	(1)
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn		1.465	1.479
Finanzmittelbestand zum 30. Juni		**1.035**	**1.584**
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:			
Zahlungsmittel des Konzerns		**1.035**	**1.584**

Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2026 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
Stand zum 1. Jänner 2025	**54.000**	**20.110**	**(2.991)**	**1.828**	**72.947**	**134**	**73.081**
Gesamtperiodenergebnis	–	(3.032)	–	71	**(2.962)**	35	**(2.926)**
davon Periodenergebnis	–	*(3.032)*	–	–	***(3.032)***	*34*	***(2.998)***
davon sonstiges Ergebnis	–	–	–	*71*	***71***	*1*	***72***
Stand zum 30. Juni 2025	**54.000**	**17.078**	**(2.991)**	**1.899**	**69.985**	**169**	**70.155**
Stand zum 1. Jänner 2026	**54.000**	**17.686**	**(2.991)**	**2.200**	**70.895**	**157**	**71.052**
Gesamtperiodenergebnis	–	724	–	(192)	**531**	76	**608**
davon Periodenergebnis	–	*724*	–	–	***724***	*82*	***805***
davon sonstiges Ergebnis	–	–	–	*(192)*	***(192)***	*(5)*	***(197)***
Stand zum 30. Juni 2026	**54.000**	**18.410**	**(2.991)**	**2.008**	**71.426**	**233**	**71.660**

VERKÜRZTE KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

in TEUR	Investment Properties		Hotels		Development & Services		Segmentsumme	
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS	**01–06/ 2026**	01–06/ 2025	**01–06/ 2026**	01–06/ 2025	**01–06/ 2026**	01–06/ 2025	**01–06/ 2026**	01–06/ 2025
Außenumsätze	7.753	6.904	2.216	2.301	1.116	995	**11.085**	10.200
Konzernleistungen	–	–	–	–	1.098	724	**1.098**	724
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(2.733)	(2.546)	(2.000)	(2.330)	(512)	(658)	**(5.245)**	(5.534)
Bruttoergebnis vom Umsatz	**5.020**	**4.358**	**216**	**(29)**	**1.702**	**1.061**	**6.938**	**5.390**
Sonstige betriebliche Erträge	1	29	–	7	175	2	**176**	38
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–	(263)	(99)	**(263)**	(99)
Personalaufwand	(123)	(169)	–	–	(2.218)	(2.475)	**(2.341)**	(2.644)
Sonstiger / anderer Aufwand	(462)	(400)	(51)	(38)	(816)	(903)	**(1.329)**	(1.340)
Konzernleistungen	(1.098)	(724)	–	–	–	–	**(1.098)**	(724)
Segment-EBITDA	**3.339**	**3.096**	**165**	**(60)**	**(1.420)**	**(2.414)**	**2.083**	**622**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(35)	(49)	(311)	(384)	(48)	(49)	**(393)**	(481)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(38)	(39)	(5)	(4)	(129)	(145)	**(171)**	(188)
Bewertungsgewinne	92	444	–	–	3.838	–	**3.930**	444
Bewertungsverluste	(135)	(3)	–	–	(3)	(414)	**(138)**	(417)
Abschreibungen und Wertänderungen	**(116)**	**354**	**(315)**	**(387)**	**3.659**	**(608)**	**3.227**	**(641)**
Segment-EBIT	**3.223**	**3.450**	**(151)**	**(447)**	**2.238**	**(3.022)**	**5.310**	**(20)**
Finanzerträge	6	4	–	–	101	36	**107**	39
Finanzaufwand	(2.230)	(2.215)	(159)	(180)	(1.406)	(580)	**(3.794)**	(2.975)
Finanzergebnis	**(2.224)**	**(2.211)**	**(159)**	**(180)**	**(1.305)**	**(544)**	**(3.687)**	**(2.936)**
Laufende Ertragsteuern	(3)	(12)	–	–	(92)	(5)	**(95)**	(17)
Latente Ertragsteuern	(306)	(51)	–	–	(417)	24	**(723)**	(26)
Ertragsteuern	**(310)**	**(63)**	**–**	**–**	**(509)**	**20**	**(818)**	**(43)**
Segmentüberblick Periodenergebnis	**689**	**1.176**	**(309)**	**(628)**	**425**	**(3.546)**	**805**	**(2.998)**



Mogilska 43 Office
Krakau, PL

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2026 – 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 2026 am 27. August 2026 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

2.1. Allgemeines

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 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 2025 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen. Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2026 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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.

[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 bestimmbaren 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 2026 bzw. zum 30. Juni 2026.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Konsolidierungskreisänderungen

Im ersten Halbjahr 2026 erfolgten keine Konsolidierungskreisänderungen, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres zwei zum Erwerbszeitpunkt nicht operativ tätige Gesellschaften in Polen erworben wurden.

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

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

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

	1. Jänner bis 30. Juni 2026			
	Investment Properties	Hotels	Development & Services	**Summe**
geographische Zusammensetzung:				
Polen	1.101	–	1.022	2.123
Deutschland	–	2.070	–	2.070
Ungarn	164	–	28	193
Österreich	–	–	66	66
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	**1.266**	**2.070**	**1.116**	**4.451**
Polen	5.500	–	–	5.500
Deutschland	–	146	–	146
Ungarn	987	–	–	987
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mieterträge)	**6.487**	**146**	–	**6.634**
Summe Umsatzerlöse	**7.753**	**2.216**	**1.116**	**11.085**

6.2. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(2.341)	(2.644)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.004)	(1.034)
	(3.345)	**(3.678)**

6.3. Anderer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Zusammensetzung:		
Property Costs	(912)	(746)
Marketing	(277)	(230)
Sonstiger Development-Aufwand	(263)	(99)
Übriger anderer Aufwand	(39)	(68)
	(1.490)	**(1.144)**
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	903	739
	(588)	**(405)**

Im übrigen anderen Aufwand sind Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverträge in Höhe von TEUR 7 und für geleaste Vermögenswerte von geringem Wert in Höhe von TEUR 22 enthalten.

6.4. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(393)	(481)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(171)	(188)
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	3.930	444
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(138)	(417)
	3.227	**(641)**

Die Bewertungsgewinne bzw. -verluste im Segment Investment Properties betreffen zwei Büroimmobilien in Krakau und sind im Wesentlichen auf höhere Mieterträge bzw. auf Investitionen zurückzuführen. Im Segment Development & Services ergaben sich Bewertungsgewinne aus der Neuausrichtung eines Projekts in Krakau. Für die übrigen Immobilien wurden keine gesonderten Bewertungsgutachten zum Stichtag 30. Juni 2026 eingeholt, da für diese Immobilien keine wesentlichen Abweichungen gegenüber letzten Bilanzstichtag zu erwarten waren.

Im Vergleichszeitraum des Vorjahres betrafen die Bewertungsgewinne im Segment Investment Properties vor allem eine Büroimmobilie in Krakau aufgrund der künftigen Vollauslastung, während es im Segment Development & Services zu Bewertungsverlusten bei einem Projekt aufgrund voraussichtlich niedrigerer Erträge kam. 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.

6.5. Finanzaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.779)	(2.526)
Zinsen für Anleihen	(561)	(154)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(23)	(32)
Sonstiger Finanzaufwand	(431)	(262)
	(3.794)	**(2.975)**

6.6. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	6	(5)

[07] Erläuterungen zur Bilanz

7.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Bestands-immobilien	Entwicklungs-immobilien	Reserve-grundstücke	**Summe**
Entwicklung 2025:				
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
Buchwerte zum 30. Juni	**183.827**	**4.205**	**23.484**	**211.517**
Entwicklung 2026:				
Buchwerte zum 1. Jänner	185.761	4.810	19.752	210.323
Zugänge / Investitionen	1.700	5	3	1.707
Abgänge	(278)	–	(31)	(310)
Nettobewertungsergebnis	(44)	3.838	(3)	3.792
Effekte aus der Währungsumrechnung	–	(113)	(32)	(144)
Buchwerte zum 30. Juni	**187.139**	**8.540**	**19.689**	**215.368**

Die Zugänge im ersten Halbjahr 2026 ergaben sich im Wesentlichen für Mieterausbauten für Büroimmobilien in Krakau, insbesondere Mogilska 43 Office, sowie in untergeordnetem Ausmaß für ein Bürogebäude in Lodz. Die Zugänge im ersten Halbjahr des Vorjahres betrafen ebenfalls vor allem Mieterausbauten in Krakau und Lodz sowie zusätzlich den Ankauf einer Liegenschaft in Krakau.

7.2. Sachanlagen

	Hotels	Leasing-nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	**Summe**
Entwicklung 2025:				
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
Buchwerte zum 30. Juni	**11.917**	**567**	**2.160**	**14.643**
Zusammensetzung zum 30.06.2025:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	15.878	815	3.357	20.050
Kumulierte Abschreibungen	(3.961)	(249)	(1.197)	(5.407)
	11.917	**567**	**2.160**	**14.643**
Entwicklung 2026:				
Buchwerte zum 1. Jänner	11.559	327	2.125	14.011
Zugänge	60	151	90	300
Abgänge	–	–	(1)	(1)
Planmäßige Abschreibungen	(315)	(167)	(83)	(565)
Effekte aus Währungsumrechnung	–	–	(28)	(28)
Buchwerte zum 30. Juni	**11.303**	**311**	**2.103**	**13.718**
Zusammensetzung zum 30.06.2026:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	15.963	1.479	4.679	22.120
Kumulierte Abschreibungen	(4.659)	(1.168)	(2.576)	(8.403)
	11.303	**311**	**2.103**	**13.718**

Die Leasingnutzungsrechte betreffen sonstige Sachanlagen.

7.3. Immobilienvorräte

Die Immobilienvorräte betreffen das Wohnbauprojekt Mogilska 31 (MOG31) in Krakau, dessen Einheiten zum Verkauf bestimmt sind. Die Realisierung des Projektgewinns aus dem Verkauf erfolgt nach der Fertigstellung, welche für Mitte 2028 geplant ist.

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

	30.06.2026	31.12.2025
Zusammensetzung:		
Kaufpreisforderungen iZm Immobilien-/Anteilsveräußerungen	–	125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	378	973
Forderungen gegenüber Joint Ventures	–	6
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	145	87
Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15	**523**	**1.192**
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	999	925
Sonstige kurzfristige Forderungen	104	95
Geleistete Anzahlungen	5	9
Forderungen aus Mietverhältnissen	382	1.897
Forderungen aus Corona-Hilfen (Schlussabrechnung)	–	13
Rechnungsabgrenzungen	1.072	597
	3.085	**4.728**

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 2025:						
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
Stand zum 30. Juni	**118.994**	**5.635**	**7.516**	**8.340**	**1.541**	**142.026**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*5.519*	*5.635*	*1.768*	*76*	*511*	*13.509*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*113.475*	–	*5.748*	*8.264*	*1.029*	*128.517*
Entwicklung 2026:						
Stand zum 1. Jänner	117.468	7.128	10.836	12.673	1.272	149.378
Kreditaufnahme (Cashflow)	–	–	4.333	–	–	4.333
Tilgung (Cashflow)	(2.904)	(7)	–	(47)	(204)	(3.162)
Veränderung kumulierte Zinsen	65	–	(88)	(171)	2	(192)
Wechselkursänderungen	(4)	–	(109)	(3)	(1)	(117)
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	149	149
Stand zum 30. Juni	**114.624**	**7.121**	**14.972**	**12.453**	**1.219**	**150.389**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*5.995*	*7.121*	*293*	*264*	*289*	*13.963*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*108.629*	–	*14.679*	*12.188*	*930*	*136.427*

Im Berichtszeitraum begab der Konzern zwei variabel verzinsliche Anleihen im Gesamtnominale von PLN 20.000.000. Die Laufzeit endet im März 2029 mit endfälliger Tilgung; die Zinsen werden halbjährlich bezahlt. Die Projektkredite wurden vertragsgemäß getilgt. 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 eine Anleihe rückgezahlt und eine neue Anleihe begeben. Diese Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren mit endfälliger Tilgung. Die Verzinsung erfolgt halbjährlich. Sonstige Darlehen wurden im ersten Halbjahr 2025 in Höhe von TEUR 8.102 aufgenommen.

7.6. Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen die erhaltenen Zahlungen aus den (Vor-)Verkaufsverträgen in Zusammenhang mit dem Wohnbauprojekt Mogilska 31 in Krakau (vgl. Punkt 7.3.).

7.7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)

	30.06.2026	31.12.2025
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.553	3.555
Sonstige Verbindlichkeiten	1.600	1.906
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	75	60
Erhaltene Kautionen	795	948
Erhaltene Anzahlungen	267	170
	7.290	**6.638**

Die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber dem letzten Bilanzstichtag ist vor allem auf Investitionen iZm Mieterausbauten 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 **30.06.2026**	beizulegender Zeitwert **30.06.2026**	Buchwert 31.12.2025	beizulegender Zeitwert 31.12.2025
Aktiva – Klassen						
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		1.433	1.433	859	859
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		229.150		224.335	
	Summe langfristige Vermögenswerte		**230.583**		**225.194**	
FAAC	Forderungen		1.009	1.009	3.184	3.184
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.035	1.035	1.465	1.465
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		13.356		10.549	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte		**15.400**		**15.198**	
	Summe Vermögenswerte		**245.983**		**240.392**	
Passiva – Klassen						
FLAC	Anleihen variabel verzinslich	3	8.773	8.720	4.798	4.744
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	5.906	6.506	5.828	6.387
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	95.606	92.930	97.783	94.530
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	25.211	23.570	26.016	24.198
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		930	n/a	926	n/a
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten langfristig	3	5.927	5.927	5.323	5.323
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		10.656		7.863	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		**153.010**		**148.538**	
FLAC	Anleihen variabel verzinslich	3	225	224	143	142
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	68	68	68	68
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	4.669	4.630	4.685	4.641
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	8.712	8.700	8.785	8.781
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		289	n/a	346	n/a
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kurzfristig	3	5.859	5.859	5.424	5.424
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		1.492		1.351	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		**21.313**		**20.801**	
	Summe Verbindlichkeiten		**174.324**		**169.340**	

		30.06.2026	31.12.2025
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:			
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)	3.478	5.508
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)	162.175	160.126

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2025 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 **2026**	2025
Ertrag Performance Management	13	12

	30.06.26	31.12.25
Forderung an Ambo GmbH	103	87

9.1.2. Transaktionen mit Georg Folian

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Aufwand Honorar an Dkfm. Folian	(1)	(1)
Ertrag Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	9	9
	8	**8**

	30.06.26	31.12.25
Forderungen an Dkfm. Folian	3	–

9.1.3. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Aufwand Vorstandsbezüge	(843)	(693)

9.1.4. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Aufwand Tantiemen Aufsichtsrat	(87)	(90)

	30.06.26	31.12.25
Verbindlichkeiten an Aufsichtsratsmitglieder	75	60

9.1.5. Transaktionen mit Joint Ventures

	1. Jänner bis 30. Juni **2026**	2025
Ertrag aus Transaktionen	111	38

	30.06.26	31.12.25
Forderungen gegenüber Joint Ventures	–	6
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	3.374	3.474

9.2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Berichtenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

Wien, am 27. August 2026



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

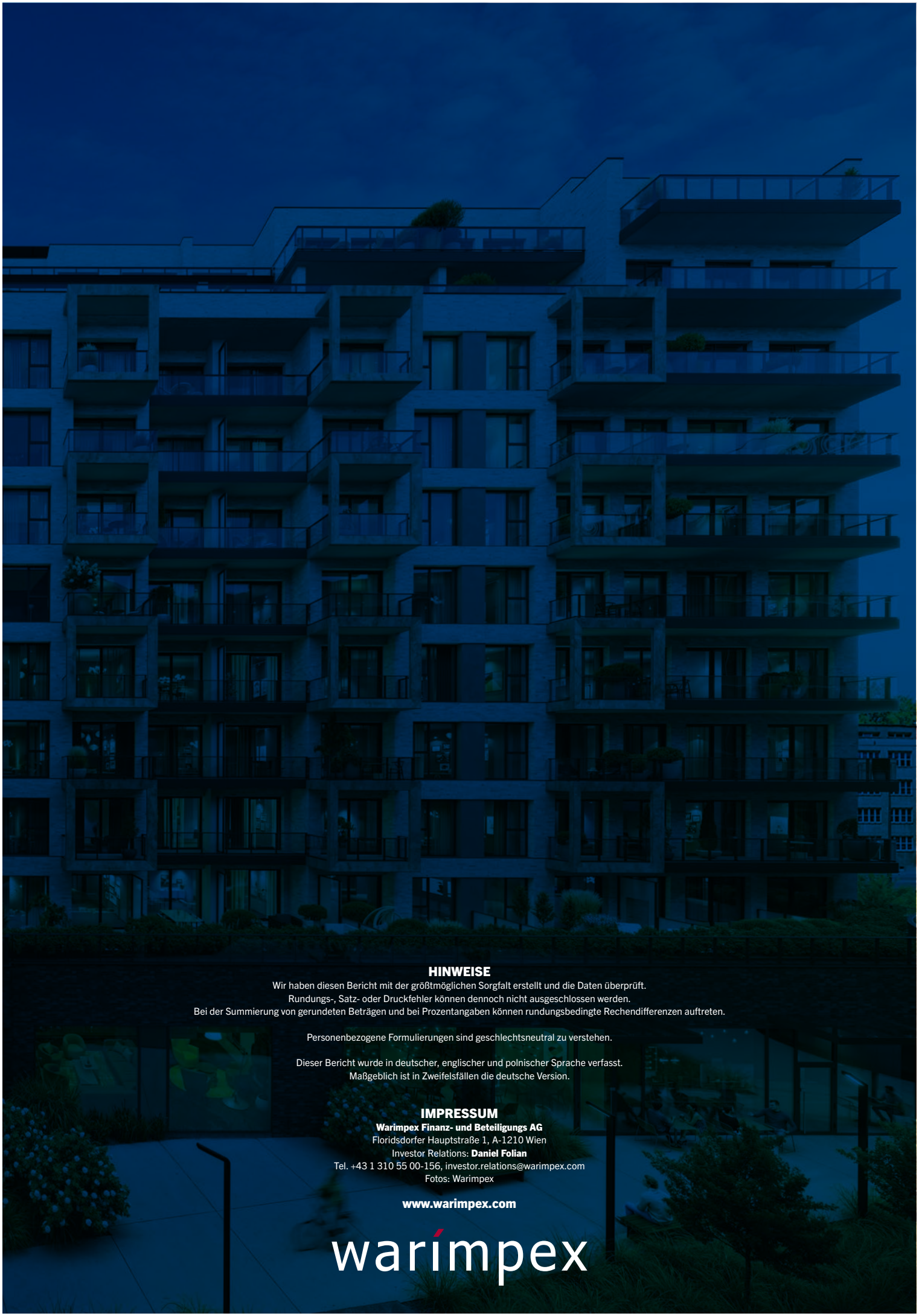
Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen,
Finanzmanagement und Investor Relations

Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau,
Informationsmanagement und IT

Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement, Organisation,
Personal und Recht



Ogrodowa Office
Łódź, PL



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
Fotos: Warimpex

www.warimpex.com

warimpex