

Skonsolidowany raport niefinansowy

Warimpex nie jest zobowiązany do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania niefinansowego, o którym mowa w § 267a UGB (ustawa o zrównoważonym rozwoju i poprawie różnorodności, NaDiVeG).

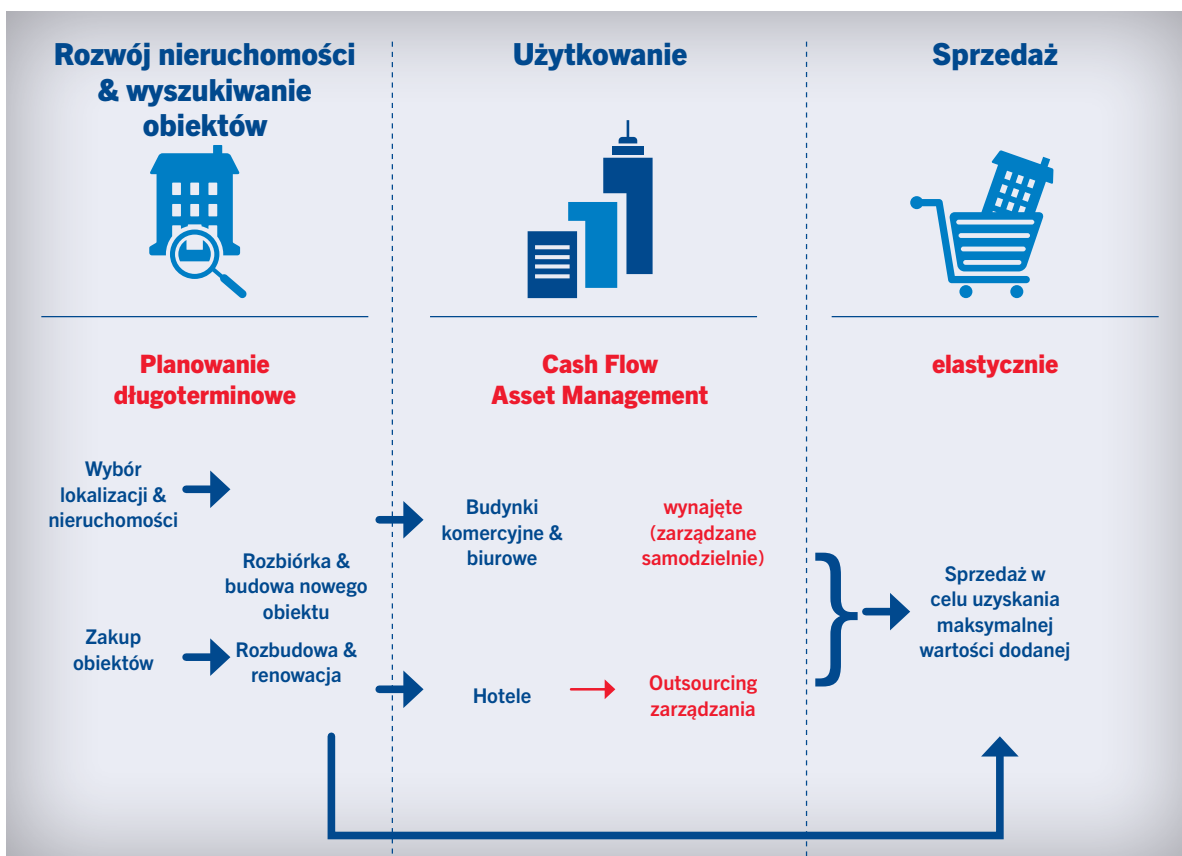
Mimo iż w Grupie zatrudnionych jest mniej niż 500 pracowników, Warimpex zdecydował się na ujawnienie możliwie szerokiego zakresu informacji i w oparciu o ustawę NaDiVeG dobrowolnie sporządzenie sprawozdania niefinansowego w ramach sprawozdania z działalności.

WARIMPEX – Model działalności

Warimpex jest „hybrydową” spółką nieruchomościową, która jako Asset Manager i właściciel nieruchomości prowadzi projekty do momentu, w którym sprzedaż umożliwia uzyskanie najwyższej wartości dodanej, a jako deweloper rozwija projekty koncentrujące się na Europie Środkowej i Wschodniej.

W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z wynajmu nieruchomości biurowych i z prowadzenia hoteli, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

W porównaniu z typowymi podmiotami nieruchomościowymi Warimpex łączy stałą działalność w zakresie zarządzania aktywami z wysoką rentownością wynikającą z działalności w segmencie Property Development. Działalność w zakresie Property Development korzysta w tym modelu ze stabilnych przepływów pieniężnych generowanych przez posiadane nieruchomości przy jednoczesnej minimalizacji typowego ryzyka wyjścia podmiotu będącego tylko deweloperem, ponieważ ukończone obiekty zwykle utrzymywane są w zasobach do nadjeścia odpowiedniego momentu na ich sprzedaż.



Warimpex w skrócie

Rozwój Grupy Warimpex

Warimpex powstała w roku 1959 jako spółka zajmująca się eksportem, importem i handlem towarami tranzytowymi. Jej założycielem był dr Stefan Folian. Pod kierownictwem dyplomowanego kupca Geoga Folia i dr Franza Jurkowscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 2 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcioletnim, cztero- i trzygwiazdkowym. W ostatnich latach Warimpex koncentruje się coraz bardziej na realizacji biurowców.

Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Budapeszcie, St. Petersburgu, Krakowie i Łodzi. Ponadto Warimpex opiera się na długoletniej, owocnej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak InterContinental Group, Kempinski czy Accor.

Na koniec 2022 roku Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą dziewięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 126 300 m² oraz czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 800) pokoi w Polsce, Rosji, na Węgrzech, w Niemczech i w Austrii.

Wskaźniki (poza dotyczącymi taksonomii UE) zawarte w raporcie niefinansowym uwzględniają jedynie nieruchomości znajdujące się w zasobach spółki od co najmniej 12 miesięcy.

Strategia zrównoważonego rozwoju spółki Warimpex

Cel spółki Warimpex zakłada, aby wszystkie nieruchomości znajdujące się w jej zasobach posiadały certyfikat nieruchomości zrównoważonych i spełniały kryteria taksonomii UE. Dotyczy to zarówno nowych obiektów, jak i budynków istniejących.

W związku z tym określono w szczególności następujące priorytety w zakresie zrównoważonego rozwoju:

- efektywność energetyczna,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- redukcja emisji CO₂ oraz
- jakość pomieszczeń (komfort, jakość powietrza itp.)

Certyfikaty i priorytety w obszarze zrównoważonego rozwoju mają wyróżniać nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą miały zdecydowanie większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już dziś – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Należy to uwzględnić w fazie planowania inwestycji długoterminowych. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach uwzględnia także aspekty ekologiczne i społeczne. Taka postawa jest wyrazem dbałości i szacunku wobec człowieka i środowiska i wpływa zarówno na kulturę przedsiębiorstwa jak i na konkretne realizacje w ramach prowadzonej działalności.

Swoją działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami i ich rozwoju Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej organizacji, ale również jako trzon naszego sukcesu. Dotyczy to nowych budynków, ale także starych obiektów. Realizując projekty polegające na rozwijaniu istniejących nieruchomości i ich przemianie w hotele lub biurowce, szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nierucho-

mości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe.

Warimpex wdraża strategię zrównoważonego rozwoju w swoim zespole poprzez szkolenia. Krótkie drogi służbowe i koncentracja na kilku wybranych projektach w ciągu roku umożliwiają wybór odpowiedniego certyfikatu zrównoważonego rozwoju dla każdego projektu nieruchomościowego oraz optymalną realizację priorytetów strategii. Monitorowanie konsekwentnego przestrzegania strategii zrównoważonego rozwoju przy każdym projekcie nieruchomościowym oraz w całym portfolio należy do Zarządu Warimpexu. Odpowiada on także za realizację działań na rzecz zrównoważonego rozwoju w innych obszarach, takich jak zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance), społeczna odpowiedzialność, pracownicy i prawa człowieka.

W tym zakresie zakończony został projekt polegający na opracowaniu strategii zrównoważonego rozwoju w obszarze nieruchomości. Poza wewnętrznymi wymogami strategicznymi dla projektów dotyczących renowacji oraz nowych obiektów w obszarze biurów i hoteli zdefiniowane zostały również standardy zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości Warimpexu. Z jednej strony uwzględniają one wymagania najemców i inwestorów, a z drugiej także kryteria certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju, np. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) czy LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

W związku z tym w ramach tego projektu:

1. zebrano informacje na temat wymogów głównych klientów w zakresie zrównoważonego rozwoju,
2. wyjaśniono znaczenie i stosowanie certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju dla budynków,
3. określono minimalne standardy w zakresie zrównoważonego rozwoju dla projektów nieruchomościowych Warimpexu oraz
4. zdefiniowano nowe, zrównoważone rozwiązania energetyczne dla hoteli i biurów

Efektom tych działań są jasno określone zasadnicze kwestie w zakresie zrównoważonego rozwoju dla projektów deweloperskich, procedury związane z certyfikacją w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz wytyczne i ankieta w zakresie optymalizacji rozwiązań energetycznych.

Do kwestii zasadniczych w zakresie zrównoważonego rozwoju należą efektywność energetyczna, korzystanie z odnawialnych źródeł energii, redukcja CO₂ oraz jakość pomieszczeń (komfort, jakość powietrza itp.).

Jako standardową certyfikację wybrano LEED Existing Building Operation & Maintenance lub BREEAM in-use. Możliwe są jednak w tym zakresie odchylenia w zależności od kraju, rodzaju projektu czy wymogów rynkowych. Ponadto w jednym kraju mogą istnieć różne procedury certyfikacji, jeżeli konieczne jest różnicowanie, np. pod względem obiektów nowych lub już istniejących w zasobach. Plan zakłada wdrażanie procedury certyfikacji w przypadku wszystkich nowych obiektów w trybie towarzyszącym ich budowie, a w przypadku obiektów istniejących stopniowo. Certyfikacja przynosi korzyści nie tylko właścicielom, ale także bezpośrednio najemcom w postaci oszczędności kosztów. Certyfikacja korzystna jest także w dłuższej perspektywie: Niewykluczone, że w przyszłości np. zbyt wysokie emisje CO₂ będą obłożone wyższymi „karami”. Certyfikaty te będą wyróżniały nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Na dzień bilansowy certyfikaty posiadają:

	Otwarcie		Certyfikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Mogilska 43, Kraków	2018	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Ogrodowa Office, Łódź	2018	28.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Zeppelin Tower, St. Petersburg	2015	15.600 m ²	LEED – Gold
		71.600 m ²	

Przewidziane certyfikacje:

	Otwarcie		Certyfikat
Mogilska 35, Kraków	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent

Ponadto podjęto decyzję o dążeniu do uzyskania certyfikacji według Well Building Standard, WELL Health-Safety Rating międzynarodowego WELL Building Institute (IWBI), dla nieruchomości w Krakowie i Łodzi w celu poprawy warunków zdrowotnych, bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia w obiektach. Certyfikaty zostały przyznane w 2021 r.

Ponadto Grupa Warimpex podjęła decyzję o przejściu we wszystkich nieruchomościach, o ile to możliwe, na prąd ekologiczny. Przygotowania do tego procesu są w toku.

Dobrowolne sprawozdanie w zakresie taksonomii UE

Ogólne ramy taksonomii dotyczą ujawniania informacji przez duże podmioty, będące jednostkami zainteresowania publicznego, zatrudniające ponad 500 pracowników. Ponadto od 1 stycznia 2025 r. zakres ich stosowania zostanie rozszerzony na podmioty spełniające co najmniej 2 z 3 następujących kryteriów: ponad 250 pracowników, przychody ze sprzedaży w wys. 40 mln euro lub suma bilansowa przekraczająca 20 mln euro. Od 1 stycznia 2026 r. zakresem stosowania mają być objęte także małe i średnie przedsiębiorstwa spełniające określone kryteria.

Mimo iż w Grupie zatrudnionych jest mniej niż 500 pracowników, Warimpex zdecydował się na dobrowolne ujawnienie możliwie szerokiego zakresu informacji w oparciu o taksonomię UE.

Dzięki taksonomii UE stworzyła system klasyfikacji w celu zdefiniowania „zrównoważonej środowiskowo” działalności gospodarczej. Zakres działalności gospodarczej wymieniony w taksonomii UE nie jest wyczerpujący, lecz ogranicza się do sektorów wywierających znaczący wpływ na środowisko, a tym samym posiadających szczególny potencjał wniesienia pozytywnego wkładu w przejście na gospodarkę zrównoważoną. Jednym z adresatów unijnej taksonomii jest branża budowlana i nieruchomościowa, jako sektor energochłonny, a tym samym emitujący duże ilości zanieczyszczeń.

Zgodnie z taksonomią UE działalność gospodarczą uznaje się za zrównoważoną pod względem środowiskowym, jeżeli wnosi ona istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych, nie wyrządza poważnej szkody któremukolwiek z pozostałych celów środowiskowych (do no significant harm (DNSH)) oraz prowadzona jest zgodnie z określonymi minimalnymi gwarancjami, w szczególności w odniesieniu do odpowiedzialnego prowadzenia działalności gospodarczej oraz do praw człowieka i praw pracowniczych. Sprawozdanie na temat tego, czy wniesiony został istotny wkład w realizację celu środowiskowego lub czy działalność nie wyrządziła poważnej szkody któremukolwiek celowi środowiskowemu, należy od 2022 r. składać na podstawie kryteriów oceny technicznej, określonych szczegółowo przez Komisję UE.

Aktualnie dostępne są kryteria techniczne dotyczące znaczącego wkładu jedynie w odniesieniu do dwóch pierwszych celów środowiskowych – łagodzenia zmian klimatu i adaptacji do zmian klimatycznych. Publikacja ostatecznych kryteriów dla pozostałych czterech celów środowiskowych (ochrona zasobów wodnych, gospodarka cyrkularna, zapobieganie zanieczyszczeniu i bioróżnorodność) spodziewana jest w trakcie 2023 roku.

W roku obrotowym 2021 należało zidentyfikować przygotowane na taksonomię obroty, nakłady inwestycyjne (CapEx) i koszty operacyjne (OpEx). Począwszy od roku obrotowego 2022 dane te mają być uzupełnione o informacje dot. zgodności z taksonomią. Celem jest posiadanie w zasobach jak największej liczby nieruchomości zgodnych z taksonomią.

Warimpex realizuje cel łagodzenia zmian klimatu jako jeden z sześciu zdefiniowanych celów środowiskowych.

Wyniki analizy taksonomicznej segmentów działalności Grupy są następujące:

	Investment Properties	Hotele	Development & Services
Klasyfikacja NACE	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	–	–
	F41 Budowa nowych budynków	–	–
	F43 Specjalistyczne roboty budowlane	–	–
Przygotowane na taksonomię?	Tak	Nie	Nie

Nieruchomości w zasobach:

W ramach przygotowań do ujawnienia danych Warimpex zlecił zewnętrznemu rzeczoznawcy zbadanie, czy wszystkie należące do Spółki nieruchomości z certyfikatem LEED lub BREEAM, oddane do użytku przed 31 grudnia 2020 roku, posiadają świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (Energy Performance Certificate (EPC)) klasy A lub należą do 15 % najlepszych budynków w kraju lub regionie oraz czy generowane przez nie przychody ze sprzedaży, nakłady inwestycyjne (CapEx) i część kosztów operacyjnych (OpEx) są w związku z tym zgodne z taksonomią.

Rzeczoznawca zastosował następującą metodologię w celu wyznaczenia najlepszych 15% budynków w Polsce:

W celu określenia wskaźnika zapotrzebowania budynków na nieodnawialną energię pierwotną wykorzystano dane z Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków. Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków zawiera wykaz świadectw charakterystyki energetycznej budynków wydanych w Polsce od 2015 roku.

Ponadto polskie Ministerstwo Technologii i Rozwoju wydało informację na temat charakterystyki energetycznej budynków w związku z przepisami rozporządzenia delegowanego Komisji 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852.

Za spełniające analizowane kryterium można uznać budynki mieszkalne o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 76,59 kWh/(m² na rok) oraz budynki niemieszkalne o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 118,26 kWh/(m² na rok). Zostało to odpowiednio udokumentowane, tzn. poprzez porównanie z danymi ze świadectwa charakterystyki energetycznej.

Budynki w Rosji zostały zbadane analogicznie do wymogów obowiązujących w Polsce.

Budynki w budowie:

W przypadku projektów nieruchomościowych będących aktualnie w fazie budowy rzeczoznawca zbadał, czy są one budowane zgodnie z taksonomią, czy też konieczne są jakieś zmiany. W przypadku nowych projektów budowlanych celem Grupy jest zapewnienie ich zgodności z taksonomią. Ponieważ budynki są nadal w budowie, niektóre wymogi dotyczące nowych obiektów, takie jak świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, testy powietrza, ograniczenie ryzyka itp. nie mogą być jeszcze spełnione. Ponieważ dany budynek nie posiada historii energetycznej, nie można sprawdzić, czy jest on eksploatowany efektywnie. Zużycie energii można jedynie oszacować na podstawie projektu.

Rzeczoznawca zastosował w tym celu następującą metodologię:

Zapotrzebowanie na energię pierwotną, które określa charakterystykę energetyczną budynku, jest co najmniej o 10% niższe od progu określonego dla wymagań dot. budynków o niemal zerowym zapotrzebowaniu na energię (nZEB) w krajowych środkach wdrażających dyrektywę 2010/31/UE.

	Certyfikat	przygotowane na taksonomię	zgodne z taksonomią	nieprzygotowane na taksonomię
HOTELE				
Greet Hotel, Darmstadt				
Airportcity Plaza, St. Petersburg				
BIUROWCE				
Mogilska 41, Kraków	WELL Health-Safety Rating			
Mogilska 43, Kraków	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Ogrodowa, Łódź	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Red Tower, Łódź				
Erzsébet, Budapeszt				
Zeppelin, St. Petersburg	LEED Gold			
Airport City Carpark, St. Petersburg				
SERVICES				
DEVELOPMENT PROJECTS				
Mogilska 35, Kraków	BREEAM In-Use Excellent			
pozostale				

Wskaźniki efektywności dotyczące działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią

Wskaźnik efektywności związany z przychodami ze sprzedaży (KPI przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik ten określa procentowy udział przychodów uzyskanych z działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Licznik odpowiada tej części przychodów określonych w mianowniku, która jest generowana z działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Mianownik odpowiada przychodom osiągniętym w okresie sprawozdawczym zgodnie z MSSF 15 i MSSF 16.

Wskaźnik efektywności związany z nakładem inwestycyjnym (CapEx-KPI)

Wskaźnik ten określa procentowy udział inwestycji dokonanych w ramach działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Licznik odpowiada tej części inwestycji określonych w mianowniku, która jest realizowana na rzecz działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Mianownik określa zwiększenia wartości niematerialnych (MSR 38) i aktywów rzeczowych, które w Grupie stanowią zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych (MSR 16), nieruchomości inwestycyjnych (MSR 40) włącznie ze zwiększeniami praw użytkowania z tytułu leasingu (MSSF 16) oraz zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych (MSSF 3).

Wskaźnik efektywności związany z kosztami operacyjnymi (OpEx-KPI)

Wskaźnik ten określa procentowy udział kosztów operacyjnych poniesionych na rzecz działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Licznik odpowiada tej części kosztów określonych w mianowniku, która została poniesiona z tytułu działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

W przeciwieństwie do przychodów ze sprzedaży i nakładów inwestycyjnych (CapEx), mianownik kosztów operacyjnych nie może być przypisany bezpośrednio do odpowiednich pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ponieważ zgodnie z rozporządzeniem delegowanym (UE) 2021/2178 z dnia 6 czerwca 2021 r. do celów sprawozdawczych w rozumieniu unijnego rozporządzenia w sprawie taksonomii mogą być podawane tylko określony koszty operacyjne.

Mianownik obejmuje bezpośrednio, nieskapitalizowane koszty związane z badaniami i rozwojem, pracami remontowymi w budynkach, krótkoterminowym leasingiem, konserwacją i naprawami, a także wszystkie inne koszty, które można przyporządkować bezpośrednio, związane z bieżącym utrzymaniem i zachowaniem funkcjonalności aktywów trwałych.

Obroty		2022
Obroty (= mianownik wskaźnika)	TEUR	6.511
w tym zgodne z taksonomią (= licznik wskaźnika)	TEUR	54.548
	%	12 %

CapEx		2022
Zwiększenia (= mianownik wskaźnika)	TEUR	7.733
w tym zgodne z taksonomią (= licznik wskaźnika)	TEUR	22.039
	%	35 %

OpEx		2022
Koszty operacyjne (= mianownik wskaźnika)	TEUR	99
w tym zgodne z taksonomią (= licznik wskaźnika)	TEUR	831
	%	12 %

OBROTY Działalność gospodarcza	Kody (2)	Obroty bezwzględne (3)	Udział obrotów (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatycznych (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	%	%	%
A. Działalność przygotowana na taksonomię						
A.1 Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)						
Zakup i własność budynków	L68	6.511	12 %	100 %	b.d.	b.d.
Obroty z działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodne z taksonomią)		6.511	12 %			
A.2 Działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią						
Zakup i własność budynków	L68	26.643	49 %			
Obroty z działalności przygotowanej na taksonomię, ale niezgodnej z nią (działalność niezgodna z taksonomią) (A.2)		26.643	49 %			
Suma (A.1 + A.2)		33.154	61 %			
B. Działalność nieprzygotowana na taksonomię						
Obroty z działalności nieprzygotowanej na taksonomię (B)		21.409	39 %			
Suma (A+B)		54.563	100 %			

CapEx Działalność gospodarcza	Kody (2)	Capex bezwzględne (3)	Udział Capex (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatycznych (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	%	%	%
A. Działalność przygotowana na taksonomię						
A.1 Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)						
Zakup i własność budynków	L68	1.720	8 %	100 %	b.d.	b.d.
Nowe budynki	F41	6.013	27 %	100 %	b.d.	b.d.
CapEx działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią) (A.1)		7.733	35 %			
A.2 Działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią						
Zakup i własność budynków	L68	5.336	24 %			
Nowe budynki	F41	8.090	37 %			
CapEx działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią (działalność niezgodna z taksonomią) (A.2)		13.426	61 %			
Suma (A.1 + A.2)		21.159	96 %			
B. Działalność nieprzygotowana na taksonomię						
CapEx działalność nieprzygotowana na taksonomię (B)		880	4 %			
Suma (A+B)		22.039	100 %			

OpEx Działalność gospodarcza	Kody (2)	Opex bezwzględne (3)	Udział Opex (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatycznych (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	%	%	%
A. Działalność przygotowana na taksonomię						
A.1 Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)						
Zakup i własność budynków	L68	128	15 %	100 %	b.d.	b.d.
OpEx działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią) (A.1)		128	15 %			
A.2 Działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią						
Zakup i własność budynków	L68	461	54 %			
OpEx działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią (działalność niezgodna z taksonomią) (A.2)		461	54 %			
Suma (A.1 + A.2)		589	69 %			
B. Działalność nieprzygotowana na taksonomię						
OpEx działalność nieprzygotowana na taksonomię (B)		263	31 %			
Suma (A+B)		852	100 %			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)														
	Gospodarka cyrkularna (8)	Zanieczyszczenie środowiska (9)	Bioróżnorodność i ekosystemy (10)	Ochrona klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka cyrkularna (14)	Zanieczyszczenie środowiska (15)	Bioróżnorodność i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział obrotów zgodnych z taksonomią 2022 (18)	Udział obrotów zgodnych z taksonomią 2021 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca) (20)	Kategoria (Przejsiowe rodzaje działalności) (21)
	%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	%	E	T
	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	12 %	b.d.		
											12 %			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)														
	Gospodarka cyrkularna (8)	Zanieczyszczenie środowiska (9)	Bioróżnorodność i ekosystemy (10)	Ochrona klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka cyrkularna (14)	Zanieczyszczenie środowiska (15)	Bioróżnorodność i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział Capex zgodnych z taksonomią 2022 (18)	Udział Capex zgodnych z taksonomią 2021 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca) (20)	Kategoria (Przejsiowe rodzaje działalności) (21)
	%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	%	E	T
	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	8 %	b.d.		
	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	27 %	b.d.		
											35 %			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)														
	Gospodarka cyrkularna (8)	Zanieczyszczenie środowiska (9)	Bioróżnorodność i ekosystemy (10)	Ochrona klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka cyrkularna (14)	Zanieczyszczenie środowiska (15)	Bioróżnorodność i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział Opex zgodnych z taksonomią 2022 (18)	Udział Opex zgodnych z taksonomią 2021 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca) (20)	Kategoria (Przejsiowe rodzaje działalności) (21)
	%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	%	E	T
	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	15 %	b.d.		
											15 %			

Istotność i interesariusze

Poniższy raport w zakresie polityki zrównoważonego rozwoju (sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o zrównoważonym rozwoju i poprawie różnorodności (NaDiVeG)) skierowany jest do wszystkich interesariuszy i innych podmiotów zainteresowanych podejmowanymi przez firmę Warimpex działaniami ekologicznymi, społecznymi i ekonomicznymi i ich efektami.

Zrównoważony rozwój jest procesem wielopłaszczyznowym, na który wpływ ma wiele zagadnień dotyczących gospodarki, środowiska i społeczeństwa. Potencjalne skutki działalności gospodarczej na te obszary życia determinują konkretna podstawowa działalność firmy, branża oraz otoczenie.

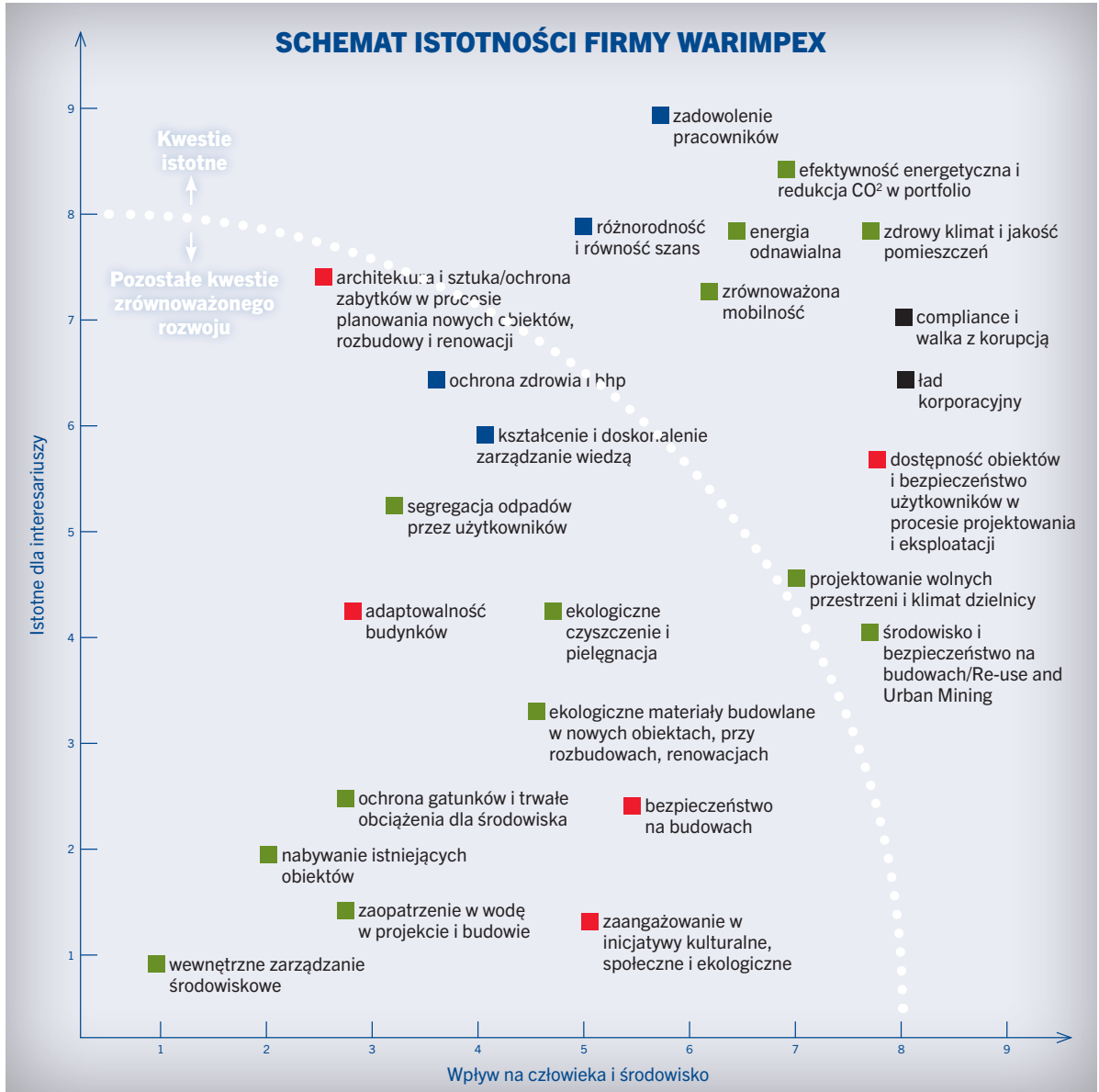
Opis procesu i podstawy strategii

Podstawę raportu stanowi obszerna analiza istotności. W ramach wielopoziomowego procesu dokonano identyfikacji i priorytetyzacji kwestii o potencjalnie kluczowym znaczeniu dla Grupy Warimpex. Kwestie te zostały przeanalizowane pod kątem ich wpływu na człowieka i środowisko oraz znaczenia dla następujących kluczowych interesariuszy: inwestorów, akcjonariuszy, analityków, banków, pracowników, dostawców, usługodawców, najemców, właścicieli sąsiadujących nieruchomości, podmiotów o porównywalnym profilu (peer group), mediów, przedstawicieli polityki, administracji, gości hotelowych. Kwestie określone jako istotne można przyporządkować do następujących obszarów:

- Środowisko i energia
- Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)
- Społeczna odpowiedzialność
- Pracownicy
- Prawa Człowieka

Raport Warimpexu obejmuje działania i środki w odniesieniu do kwestii określonych jako istotne, opisując je w ramach następującej struktury:

Temat	Opis	Znaczenie według NaDiVeG
Efektywność energetyczna budynków	Jakość termiczna budynków, efektywne energetycznie urządzenia instalacyjne, inne urządzenia itp. umożliwiają realizację efektywności energetycznej budynków (ogrzewanie, chłodzenie, zużycie energii elektrycznej).	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	Stosowanie surowców odnawialnych i materiałów produkowanych z poszanowaniem środowiska, regionalnie, niezawierających substancji szkodliwych, wielofunkcyjnych i nadających się do recyklingu; unikanie hałasu i zapylenia; eliminacja trwałych obciążeń dla środowiska; efektywne zarządzanie odpadami; bezpieczne stosowanie i składowanie substancji chemicznych i transport krótkodystansowy	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Zrównoważona mobilność	Oferty i zachęty do korzystania z przyjaznych dla środowiska środków transportu, jak skomunikowanie z siecią transportu publicznego, dróg pieszych i rowerowych, udostępnianie infrastruktury dla rowerów, elektromobilność, car-sharing i bike-sharing	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją	Przestrzeganie przepisów prawa (prawo pracy, ochrony konkurencji, ochrona danych itd.), przejrzyste zasady udzielania zleceń, prawidłowe stosunki prawne z podwykonawcami	Zwalczanie korupcji i łapownictwa
Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo	Elementy techniczne (np. ochrona przeciwpożarowa, drogi ewakuacyjne, systemy ostrzegania w sytuacji zagrożenia lub ewakuacji), wykonanie (np. wyznaczenie bezpiecznych dróg, oświetlenie, system wideomonitoringu lub usługi portiera) przestrzeganie wszelkich przepisów prawa i obowiązków oraz regularne kontrole w tym zakresie	Kwestia o znaczeniu społecznym
Zadowolenie pracowników	Umacnianie i rozwój motywacji i zadowolenia załogi.	Kwestia o znaczeniu personalnym
Różnorodność i równość szans	Zróżnicowana struktura załogi pod względem wieku, płci, pochodzenia, modelu pracy itp.	Kwestia o znaczeniu personalnym
Work-life balance	Różne modele czasu pracy, elastyczne zarządzanie czasem	Kwestia o znaczeniu personalnym
Poszanowanie praw człowieka	Oczywisty element kultury organizacji, realizowany wewnątrz i w stosunkach zewnętrznych	Poszanowanie praw człowieka
Projektowanie wolnych przestrzeni i klimat dzielnicy	Unikanie tworzenia się miejskich wysp ciepła (np. poprzez jasne powierzchnie, zieleń, wodę, wentylacja przestrzeni miejskich) projektowanie wolnych przestrzeni w bliskości z naturą (tworzenie siedlisk dla rodzimej fauny i flory)	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Zdrowy klimat i jakość pomieszczeń	Komfort cieplny w zimie i w lecie; komfort wizualny; dostateczna wentylacja; unikanie szkodliwych substancji (formaldehyd, LZO lub smog); komfort akustyczny	Kwestia o znaczeniu personalnym
Energia odnawialna	Wykorzystanie zielonej energii, fotowoltaika	Kwestia o znaczeniu dla środowiska



Zagadnienia

- Środowisko i energia
- Pracownicy

- Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)
- Społeczna odpowiedzialność

RYZYKA NIEFINANSOWE

Znaczenie	Tematyka w ramach zrównoważonego rozwoju	- Ryzyka + Możliwości	Opis ryzyka	Środki zaradcze
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Efektywność energetyczna budynków	- wysokie koszty eksploatacji - ryzyko braku realizacji + niskie koszty eksploatacji dla najemców, wkład w zapewnienie neutralności klimatycznej w Europie do 2050 r.	Ograniczenia w budowie w związku z brakiem środków lub wystarczających zasobów	Średniookresowa certyfikacja wszystkich nieruchomości w zasobach, certyfikacja nowych obiektów
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	- ryzyko marnotrawstwa materiałów + możliwość obniżenia kosztów	Ponowne wykorzystanie istniejących materiałów	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Zrównoważona mobilność	- ryzyko braku infrastruktury + możliwość korzystania ze środków komunikacji przyjaznych dla środowiska	Brak stacji ładowania, parkingów rowerowych, brak dostępu do środków komunikacji publicznej	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Zwalczanie korupcji i łapownictwa	Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją	- ryzyko niewiedzy + możliwość szkoleń	Brak uwrażliwienia na łapownictwo i korupcję	Szkolenia, przestrzeganie zasad kodeksu postępowania (Code of Conduct)
Kwestia o znaczeniu społecznym	Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo	- ryzyko w związku z rozwiązaniami, które nie są przyjazne dla użytkownika + możliwości dzięki lepszej dostępności	Przestrzeganie prawa	Badanie przepisów prawa w zakresie projektów i użyteczności
Kwestia o znaczeniu personalnym	Zadowolenie pracowników	- ryzyko utraty wykwalifikowanej kadry + możliwości zwiększenia satysfakcji pracowników	Stworzenie pozytywnej atmosfery pracy	Rozmowy oceniające z pracownikami, przestrzeń biurowa i sprzęt do pracy są na bieżąco aktualizowane
Kwestia o znaczeniu personalnym	Różnorodność i równość szans	- ryzyko związane z dyskryminacją + możliwości związane z otwartością	Wiedza specjalistyczna i różnorodność	Wspieranie różnorodności
Kwestia o znaczeniu personalnym	Work-life balance	- ryzyko utraty pracowników + możliwości związane z innowacyjnymi rozwiązaniami	Zapobieganie zjawisku wypalenia zawodowego	Szkolenia, zmniejszenie liczby dni urlopowych, zrównoważone zadania
Poszanowanie praw człowieka	Poszanowanie praw człowieka	- ryzyko naruszenia praw człowieka	Różnorodność i równość szans w środowisku pracy	Zasady odnoszą się w taki sam sposób do zatrudniania, ścieżek awansu i regulaminów wynagrodzeń
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Projektowanie wolnych przestrzeni i klimat dzielnicy	- ryzyko przyczyniania się do przegrzewania i nieprzepuszczalności pomieszczeń w okresie letnim, obniżenie jakości życia użytkowników i pobliskich mieszkańców + możliwości związane z wysoką jakością warunków przebywania poza budynkiem	Oddziaływanie budynku na mikroklimat dzielnicy, retencja wody, środowisko przyjazne człowiekowi	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Kwestia o znaczeniu personalnym	Zdrowy klimat i jakość pomieszczeń	- ryzyko wystąpienia „zespołu chorego budynku” – obciążenia dla zdrowia na skutek emisji w pomieszczeniach, obniżona wydajność użytkowników + możliwości związane z dobrym samopoczuciem użytkowników, wyższą wydajnością pracowników w biurach	Komfort cieplny, dostateczne oświetlenie, wybór zrównoważonych materiałów do wykończenia wnętrz	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	energia odnawialna	- ryzyko obciążeń dla zdrowia związanych z energią nieodnawialną (np. smog) + możliwość wkładu w zapewnienie neutralności klimatycznej w Europie do 2050 r.	Dostarczanie ciepła do budynku przy użyciu odnawialnych źródeł energii, wytwarzanie własnej energii elektrycznej za pomocą ogniw fotowoltaicznych, zielona energia elektryczna od wiarygodnego dostawcy	Uwzględnienie w koncepcji projektu

ŚRODOWISKO I ENERGIA

Zagadnienia związane z zaopatrzeniem w energię, zużyciem energii i instalacjami energetycznymi w budynkach mają bardzo duże znaczenie w budownictwie i gospodarce nieruchomości. Zapewnianie energii w formie energii elektrycznej i ciepłej stanowi podstawę do tworzenia komfortowych pomieszczeń biurowych. Jednocześnie nośniki energii i jej zużycie mają istotny wpływ na zmiany klimatyczne. Warimpex jest organizacją świadomą wpływu, jaki w obszarze energii wywiera na środowisko i społeczeństwo i dlatego jej działania w zakresie wymogów ekologicznych i ekonomicznych dotyczących zaopatrzenia w energię i jej zużycia oraz tworzenia i utrzymania wartości budynków cechuje rozwaga.

Warimpex stawia czoła wyzwaniom naszych czasów również dzięki długoterminowemu planowaniu projektów i wnoszący istotny wkład w długofalową redukcję emisji. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe. Warimpex jest przekonany, że zrównoważony rozwój i efektywność kosztowa nie muszą się wzajemnie wykluczać.

Już na początku 2013 roku Warimpex ukończył biurowiec Le Palais Offices w Warszawie, odznaczony certyfikatem BREEAM – Good. W 2018 roku uzyskano certyfikat dla nowo otwartego obiektu Ogrodowa Office w Łodzi – „BREEAM – Very Good“. Ukończony w 2019 r. biurowiec Mogilska 43 w Krakowie uzyskał certyfikat „BREEAM – Very Good“. Po wdrożeniu działań optymalizacyjnych w 2020 roku obie nieruchomości uzyskały certyfikat BREEAM – in use Excellent. W 2021 r. znajdujący się w zasobach obiekt Zeppelin w St. Petersburgu otrzymał certyfikat LEED Gold.

Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich co najmniej wg kryteriów LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold, np. certyfikat LEED „Gold“ dla ukończonego niedawno projektu Avior Tower w St. Petersburgu. Mimo iż aktualnie żaden obiekt w portfolio hoteli Warimpexu nie posiada certyfikatu, to wysokie standardy środowiskowe w istniejących i przyszłych nieruchomościach hotelowych są kwestią nadrzędną.

Plany dotyczące nowych projektów zakładają maksymalizację korzyści dla środowiska, społeczeństwa i gospodarki. Dla Warimpexu oznacza to, że w długim okresie projekty zachowują swoją wartość lub ją zwiększają, dostarczając jednocześnie korzyści ekologicznych i społecznych. W tym kontekście zapobiega się również szkodom w środowisku. Zasady te będą uwzględniane nie tylko przy budowie nowych obiektów, lecz również podczas renowacji. W celu realizacji wewnętrznej kontroli projektów opracowano mechanizm kontroli do-

tyczący sprawdzania projektu pod względem efektywności energetycznej, elastycznych zarysów oraz dostępności i mobilności.

Efektywność energetyczna portfolio

Obszar bezpośredniego wpływu Warimpexu obejmuje kształtowanie aspektów energetycznych w nowych obiektach, działania modernizacyjne w zasobach i wydajność energetyczną. Ponadto pozytywny wpływ na bilans energetyczny obiektów może mieć także wybór nośnika energii.

Ale efektywność energetyczna nie zależy tylko od samego budynku. Oszczędne korzystanie z energii przez użytkowników jest również czynnikiem decydującym i może się w znacznym stopniu przyczynić do ochrony klimatu. Warimpex ma jednak bardzo ograniczony wpływ na indywidualne zachowania użytkowników. Działania w tym zakresie koncentrują się na precyzyjnych i jasnych komunikatach dla użytkowników, np. w formie informacji wywieszanych w obiekcie.

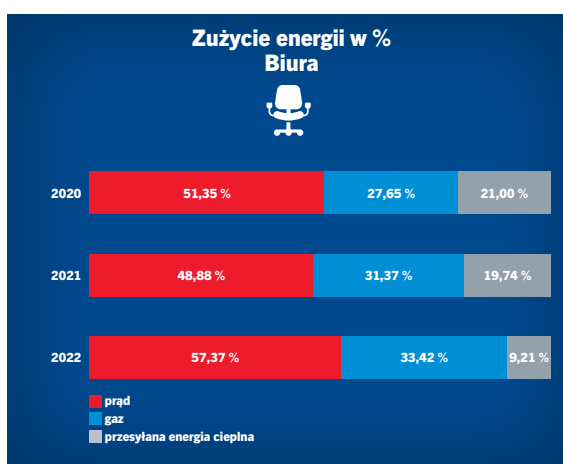
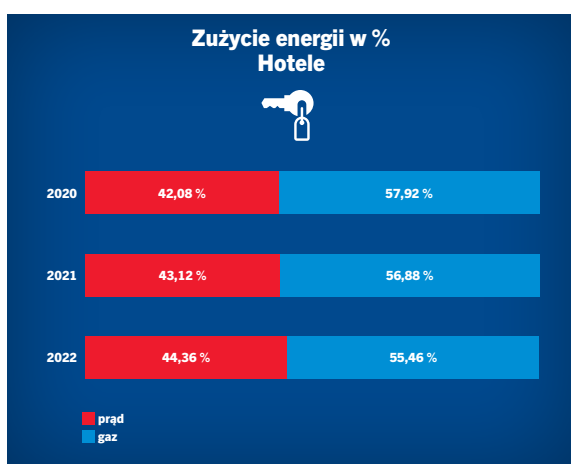
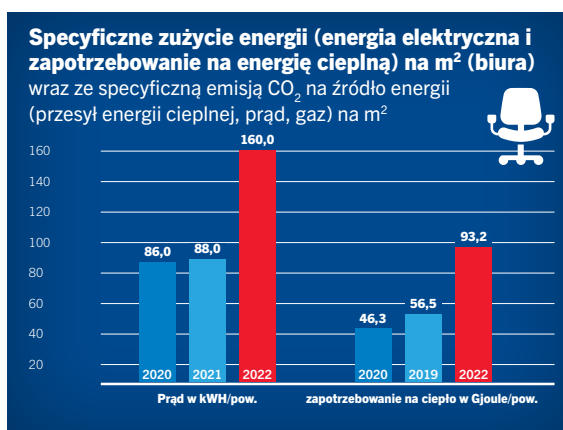
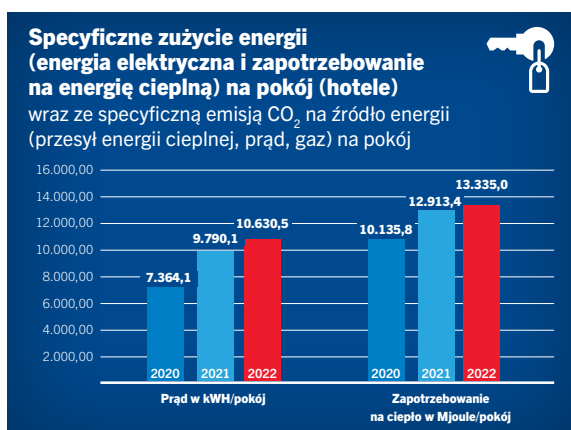
Głównym zadaniem Warimpexu jest określenie ram dla niskiego zużycia energii w budynkach. Działania podejmowane w tym zakresie obejmują efektywne energetycznie projektowanie nowo budowanych obiektów oraz stopniową modernizację energetyczną odpowiednich obiektów znajdujących się już w zasobach firmy.

Wskaźniki w roku 2022

Wskaźniki zostały zaprezentowane dla kategorii aktywów, jakimi są biurowce i hotele, w różny sposób, aby je jasno zobrazować. W przypadku hoteli podaje się wskaźniki w przeliczeniu na jeden pokój, aby uzyskać ich lepszą porównywalność. Z kolei w prezentacji zużycia energii w nieruchomościach biurowych zużycie przelicza się na metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni.

Wskaźniki określone po raz pierwszy w 2017 roku stanowią podstawę bieżącej kontroli zużycia energii. Celem Warimpexu jest ciągła poprawa tych wskaźników i ich uwzględnianie w planowaniu nowych projektów.

W przypadku obu najnowszych biurowców w Polsce szczególny nacisk przy opracowywaniu projektów położono na efektywność energetyczną i aspekty proekologiczne: W projekcie Mogilska 43 w Krakowie powstała ściana obsadzona roślinami, a w obiekcie Ogrodowa w Łodzi stworzono „zielony dach“. Takie działania nie tylko przyczyniają się do poprawy samopoczucia użytkowników, ale odgrywają także decydującą rolę w ochronie środowiska i klimatu: spada zużycie energii na chłodzenie, a retencja wody odciąża kanalizację; ponadto zapobiegają zjawisku urban heating i tworzeniu się miejskich wsep ciepła.



Firma zwraca uwagę na efektywność energetyczną w prowadzeniu własnych hoteli, planując obłożenie pokoi w taki sposób, aby nie było konieczności całociowego ogrzewania wolnych pokoi lub pięter. Już w fazie projektowania obiektów uwzględnia się możliwość osobnego zasilania poszczególnych części hotelu w energię, co w istotny sposób wpływa na redukcję zapotrzebowania na energię ciepłą.

Środowisko i bezpieczeństwo na budowach / Re-Use and Urban Mining

Na budowach panuje dążenie do unikania obciążeń na skutek hałasu i zapylenia, usuwania trwałych obciążeń dla środowiska, zapewnienia efektywnego zarządzania odpadami w przypadku rozbiórki budynków. Dążenie do dobrej segregacji surowców wtórnych realizowane jest poprzez wynajmowanie firm oferujących możliwie dokładne sortowanie odpadów. Warimpex przykładą dużą wagę do dobrych relacji i optymalnej komunikacji ze wszystkimi podmiotami uczestniczącymi w tych procesach. Dobrym przykładem może być realizowana na budowie Mogilska 43 przebudowa systemu grzewczego najbliższych sąsiadów na przyłączy do sieci przesyłowej energii ciepłej. Na tej samej budowie podczas rozbiórki rozdawano również właścicielom sąsiadujących nieruchomości talony do profesjonalnej myjni samochodowej. Warimpex planuje w dalszym ciągu zapobiegać skargom i zgłoszeniom ze strony pobliskich mieszkańców na drodze dobrej komunikacji.

Podczas realizacji prac budowlanych przestrzegane są wszystkie przepisy prawa i dotychczas nie miały miejsca żadne zastrzeżenia ani wypadki śmiertelne przy pracy. Z raportów generalnych wykonawców Warimpex czerpie co miesiąc informacje o postępach w realizacji projektów i o ewentualnych naruszeniach przepisów bezpieczeństwa i wypadkach na budowach. Warimpex konsekwentnie dąży do tego, aby w dalszym ciągu zapobiegać na budowach doniesieniom czy poważnym naruszeniom przepisów bezpieczeństwa. Ponadto w przypadkach projektów realizowanych w przyszłości w raportach miesięcznych generalnych wykonawców mają się znaleźć informacje o wypadkach przy pracy i urzędowych zastrzeżeniach dotyczących bhp, kwestii istotnych dla środowiska i innych kwestii prawnych.

Jeśli to możliwe, forsowane są inwestycje typu redevelopment starych budynków, pozwalające oszczędzać zasoby naturalne, koszty i czas. Działalność budowlana jest zawsze związana z intensywnym wykorzystaniem zasobów. Intensywne wykorzystanie surowców przyczynia się do marnotrawienia zasobów naturalnych, stanowiąc tym samym zagrożenie dla środowiska. Ryzyko to jest ograniczane poprzez możliwie najlepsze wykorzystanie w projektach starych, istniejących zasobów. Przykładem może być stary biurowiec w Monachium, który został przekształcony w hotel albo stary biurowiec z lat 60-tych w Budapeszcie, który został oczyszczony, pozbawiony wszystkich elementów i przebudowany na biurowiec spełniający współczesne wymagania.

W roku 2022 również zrealizowano jeden projekt typu redevelopment: Zakupiony w 2022 roku biurowiec Red Tower w Łodzi (wybudowany w 1978 r.) zostanie wyremontowany i renowacji na rynku.

Zrównoważona mobilność

MZ uwagi na zmiany klimatyczne mobilność wiąże się z wieloma aktualnymi i przyszłymi wyzwaniami, w szczególności na obszarach miejskich. Należy do nich chociażby zagrożenie lokalnego zanieczyszczenia powietrza na skutek emisji spalin samochodowych w formie tlenków azotu (NOx) i smogu oraz zużycie energii.

Na skutek rosnącego popytu na stacje ładowania samochodów elektrycznych dla użytkowników budynków powstaje ryzyko braku wystarczającej ilości takich stacji. Nowe rozwiązania w tym zakresie bazują na dalekowzrocznych inteligentnych koncepcjach w zakresie mobilności i komunikacji. Zakładają one m.in. intensywniejsze korzystanie ze środków komunikacji publicznej i ofert „car-sharing“, jak również rozwój elektrycznej mobilności na obszarach miejskich. Aby sprostać tym wymaganiom, ważne jest uwzględnianie już na etapie projektu wystarczającej liczby stacji ładowania i przyłączy do ładowania, obserwowanie i ocena różnych koncepcji, które mogą być zrealizowane w danej lokalizacji, aby zapewnić optymalne pokrycie zapotrzebowania.

Elektromobilność jest szczególnie istotnym i perspektywicznym zagadnieniem. Już na etapie koncepcji i projektowania obiektów – co najmniej trzy lata przed ich ukończeniem – należy uwzględnić przyszłe zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych z punktami ładowania lub przewodami pod przyszłe uzbrojenie obiektu w tę infrastrukturę. W nieruchomościach znajdujących się w zasobach Warimpexu istnieją w tej chwili stacje ładowania dla samochodów elektrycznych w obiektach Ogrodowa Office i Mogilska 43 Office. Stacje takie przewidziane są także w nowych projektach. W obiekcie Mogilska 43 zbudowano 60 miejsc parkingowych dla rowerów (tj. 0,4 miejsca na 100 m² powierzchni biurowej). Zbudowano także prysznic i przebieralnię, aby zachęcać pracowników do przyjazdu do biura na rowerze. W obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi jest 150 miejsc postojowych dla rowerów (tj. 0,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni biurowej) oraz prysznic i przebieralnię w pomieszczeniach biurowych.

Nieruchomości Warimpexu położone są zasadniczo w centralnych punktach w dużych aglomeracjach i miastach drugorzędnych pod względem wielkości. W przypadku wszystkich projektów dobry dojazd do nieruchomości jest dla jej użytkowników (pracowników i klientów) kwestią ważną. Dojazd do hoteli i biurowców musi być dobry w każdym przypadku, zarówno ko-

munikacją publiczną, np. autobusem czy koleją, ale również samochodem i autokarem. Stacje i przystanki komunikacji położone są w każdym przypadku w promieniu 200 m, połączenie z lotniskiem jest konieczne.

W przyszłości coraz większego znaczenia będzie nabierać oferowanie optymalnego połączenia z siecią komunikacji publicznej w mieście, ze względu na znaczne ograniczenia ruchu indywidualnego w miastach w przyszłości, np. zakazy wjazdu lub ograniczenia w parkowaniu. Istotne jest również wspieranie mobilności zrównoważonej (samochody elektryczne, car-sharing itp.), ponieważ użytkownicy nieruchomości będą traktować te oferty jako element decydujący. Aby jak najlepiej sprostać tym trendom, Warimpex stawia sobie za cel, uwzględniać kryterium mobilności zrównoważonej w projektach realizowanych w przyszłości.

Zarządzanie środowiskowe w organizacji

	w t CO ₂					
	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Przeloty	20	37	46	129	113	123
Samochód km	19	19	22	29	32	64

Zestawienie dotyczy tylko pracowników spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Emisje CO₂ w ramach odbywanych podróży w roku 2022 spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem. Spadek ten jest efektem zmniejszonego natężenia podróży na skutek zmian zachowań pracowników w tym zakresie.

Pracownicy firmy Warimpex bardzo dużo podróżują, ponieważ niemal wszystkie projekty położone są poza granicami Austrii. Stanowi to obciążenie dla środowiska naturalnego na skutek emisji spalin oraz zagrożenie dla bezpieczeństwa pracowników na skutek podwyższonego ryzyka wypadków. Planowaniem podróży zajmuje się zespół odpowiedzialny za dany projekt, jednak ograniczanie podróży do niezbędnego minimum jest zasadą w firmie Warimpex. W przypadku podróży służbowych firma próbuje łączyć wyjazdy pojedynczych pracowników i tworzyć grupy do wspólnych przejazdów, aby w ten sposób maksymalnie obniżyć koszty podróży i obciążenia dla środowiska. Na miejsce realizacji niektórych projektów można dotrzeć środkami komunikacji, takimi jak kolej czy samolot, do innych projektów trzeba dojechać samochodem ze względu na ich położenie i konieczność zabrania sprzętu, co jest znacznie łatwiejsze w przypadku samochodu. W celu redukcji ilości podróży służbowych promowane jest korzystanie z narzędzi do tele- i wideokonferencji. Warimpex udostępnia odpowiedni sprzęt w tym zakresie.

W celu możliwie najlepszego wykorzystania nowych technologii spółka na bieżąco dokonuje oceny nowych narzędzi i wdraża je do firmowej sieci IT. Z jednej strony ułatwia to współpracę transgraniczną przy projektach, a z drugiej optymalizuje czę-

ność podróżowania pracowników. Poprzez zakup trzech pojazdów elektrycznych do floty Warimpexu w ramach pilotażowego projektu analizowane będą zachowania użytkowników w zakresie przyszłych podróży służbowych jak i możliwości ładowania i innych wymogów dla lokalizacji obiektów biurowych. Poza ciągłym przeglądem i odnawianiem floty pojazdów, firma inwestuje w kształcenie pracowników w zakresie podróży służbowych poprzez oferowanie szkoleń z doskonalenia jazdy.

ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

Na całym świecie łapownictwo i korupcja utrudniają inwestycje i zafalszowują obraz międzynarodowej konkurencji. Ponadto użycie korupcyjnych metod do przekierowania środków finansowych zagraża także kondycji gospodarczej, społecznej i ekologicznej społeczeństwa. W procesie zwalczania tych praktyk przedsiębiorstwom przypada w udziale ważna rola, ponieważ korupcja nie tylko niszczy demokratyczne instytucje, ale szkodzi również dobremu zarządzaniu przedsiębiorstwem. Warimpex działa także w krajach, które częściowo zajmują niekorzystne pozycje w Indeksie Percepcji Korupcji, będąc narażone na zwiększone ryzyko korupcyjne.

Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją

Realizacja skutecznych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego stanowi w powyższym kontekście istotny temat w obszarze zrównoważonego rozwoju i ma na celu promowanie odpowiedzialnej kultury organizacji.

Jako spółka notowana na giełdzie Warimpex działa w zgodzie z zasadami Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (ze stycznia 2021) i polskich „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021“. Taki sposób postępowania stanowi dobrowolne zobowiązanie do prawidłowego prowadzenia i kontroli przedsiębiorstwa w dążeniu do odpowiedzialnego tworzenia wartości, opartego na zrównoważonym i długotrwałym rozwoju. Tak sformułowane cele w najlepszy sposób służą interesom wszystkich interesariuszy, których powodzenie związane jest z sukcesem przedsiębiorstwa i pozwalają zapewnić wysoki stopień transparentności.

Kodeks postępowania (Code of Conduct)

Kodeks postępowania (Code of Conduct, CoC) to zbiór podstawowych zasad postępowania dla pracowników firmy Warimpex. Kodeks CoC jest stosowany w spółce od 2013 roku i w roku 2018 został rozszerzony także na inne spółki podlegające pełnej konsolidacji.

Pracownicy Warimpexu są zobowiązani do postępowania zgodnie z prawem we wszystkich kontaktach biznesowych oraz do

wyrażania własnym, jednoznacznym zachowaniem sprzeciwu wobec wszelkich form łapówkarstwa i korupcji. Dokumentuje on zasady postępowania przedsiębiorstwa z pracownikami, klientami, dostawcami i wszystkimi innymi interesariuszami i stanowi punkt odniesienia w codziennej działalności. CoC określa etyczne i prawne zasady i wytyczne, wspierające odpowiedzialne działania oraz atmosferę pracy cechującą się otwartością, szacunkiem i poczuciem odpowiedzialności.

Pracownicy są stale szkoleni w zakresie budowania otwartej i opartej na szczerości atmosfery pracy. W roku 2022 prowadzono szkolenia na aktualne tematy, np. rozporządzenie o ochronie danych osobowych. Ponadto przeprowadzono instruktaże dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. Szkolenia te planowane są również w roku 2023. Harmonogram szkoleń dostosowywany jest do zróżnicowanej obecności pracowników, wynikającej z różnych modeli czasu pracy i podróży, w taki sposób, że szkolenia oferowane są w różnych terminach, aby umożliwić każdemu wzięcie w nich udziału. Poza tym Warimpex stara się oferować w razie potrzeby dodatkowe szkolenia i warsztaty, jeśli dany temat okaże się aktualny i ważny lub pracownicy wyrażą takie życzenie.

Dotychczas nie ujawniono żadnych przypadków korupcji lub naruszeń wewnętrznych zasad compliance.

SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Dostępność obiektów i bezpieczeństwo użytkowników w procesie projektowania i eksploatacji

Dostępność obiektów uwzględniana jest w ramach przepisów prawa zarówno w przypadku nowych budynków jak i przebudowy/renowacji obiektów istniejących. Do wszystkich biur i hoteli można dotrzeć bez barier. Bezpieczeństwo użytkowników zapewniają regularne kontrole ze strony lokalnych służb (np. straży pożarnej lub inspekcji pracy), ale także działania na płaszczyźnie zarządu (obchody z administratorami). W ten sposób dzięki własnym wrywkowym kontrolom można zapewnić bezpieczeństwo użytkowników naszych nieruchomości i zminimalizować ryzyko naruszeń przepisów prawa. Dotychczas nie zanotowano ze strony organów żadnych poważnych zastrzeżeń (w zakresie ryzyka zagrożenia), odnoszących się do zasad bezpieczeństwa. Dla bezpieczeństwa użytkowników w nagłych przypadkach podejmowane są pojedyncze działania dotyczące danej nieruchomości. W związku z atakami terrorystycznymi w jednej z destynacji zaostrzono na przykład kontrole bezpieczeństwa przy wejściach do hotelu.

Wyznaczony cel zakłada zapobieganie zastrzeżeniom zgłaszanym przez służby i klientów oraz spełnianie wszystkich obo-

wiązków przewidzianych w przepisach prawa, aby stałe zapewniać bezpieczeństwo użytkowników.

Na 294 pokoje w hotelu Airportcity Plaza w Petersburgu 6 to pokoje bez barier, co stanowi 2%. W Greet Hotel w Darmstadt 2 ze 194 pokoi hotelowych przystosowane są dla osób z niepełnosprawnościami (1%).

PRACOWNICY

Zadowolenie pracowników

Cele Warimpexu to oferowanie szans na wzrost i rozwój kariery, nagradzanie szczególnych osiągnięć i wspieranie współpracy na wszystkich płaszczyznach oraz zapewnienie otwartej kultury organizacji.

Wskutek rosnącej dynamiki i wymagań w zakresie elastyczności środowisko pracy podlega ciągłym zmianom. Łączenie aktywności zawodowej, obowiązków rodzinnych i życia prywatnego staje się dla pracowników coraz większym wyzwaniem.

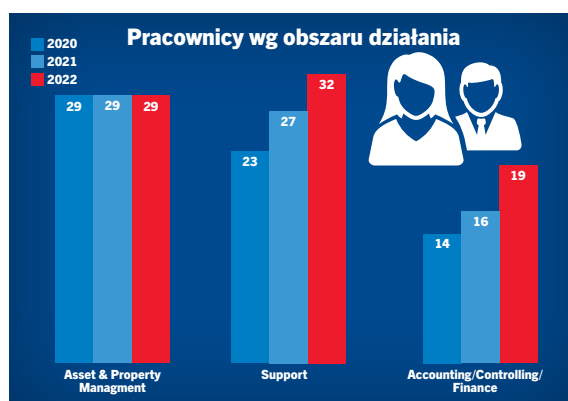
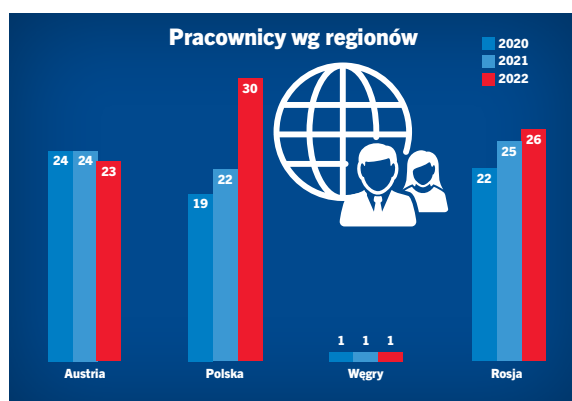
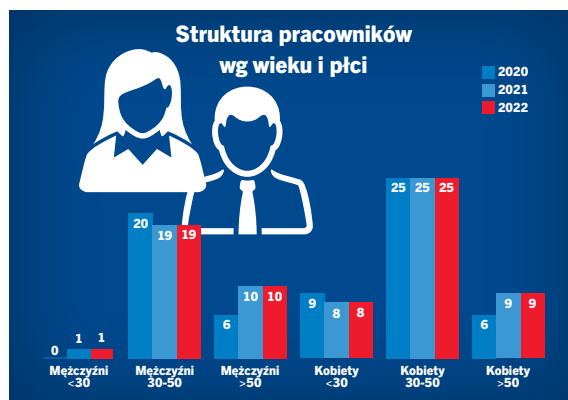
Konsekwentne stosowanie zasad równego traktowania, ruchomy czas pracy i możliwość wykonywania pracy zdalnej stanowią dla pracowników podstawowe filary work-life balance.

Hotele są prowadzone przez spółki zarządzające w ramach umów o zarządzanie. Odpowiedzialność za pracowników hoteli i ich obsługę należy do managerów hoteli i nie podlega Warimpexowi. W związku z tym poniższe prezentacje obejmują wyłącznie dwa pozostałe segmenty działalności Spółki (Investment Properties i Development & Services).

Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2022 roku 80 pracowników pracowało na pełnych lub częściowych etatach w obszarze administracyjnym spółek grupy Warimpex podlegających pełnej konsolidacji. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych. W obszarach Asset & Property Management zatrudnionych jest łącznie 36% pracowników.

Funkcje w ramach Asset & Property Management obejmują obsługę obiektów znajdujących się w zasobach i obiektów roz-



wijanych w ramach projektów przez kadrę zarządzającą, techniczną i kontrolerów projektów. Obszar Finance obejmuje rachunkowość koncernu oraz działy księgowości. Support obejmuje funkcje pomocnicze dla obu tych obszarów w zakresie administracji i organizacji.

Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownicy wspierani są również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W Warimpexie obowiązuje płaska struktura organizacyjna. Dużą wagę przywiązuje się do relacji partnerskich i do współpracy opartej na wzajemnym szacunku. Uwzględnia się także indywidualne wymagania i potrzeby pracowników, oferując im, ale także tworząc od nowa różne modele pracy, takie jak częściowe etaty, home office itp..

Różnorodność i równość szans

Centralną kwestią dla przedsiębiorstwa jest zapewnienie równości szans między kobietami i mężczyznami także generalnie pod względem różnych aspektów kulturowych wnoszonych przez pracowników do organizacji. Warimpex ceni sobie różnorodność. Ta różnorodność jest nie tylko wynikiem pochodzenia pracowników z różnych kręgów kulturowych i krajów, lecz widoczna jest także w strukturze wiekowej od młodych do starszych. W samej centrali koncernu w Wiedniu zatrudnieni są pracownicy czterech narodowości i różnego pochodzenia. W Warimpexie nikt nie jest wykluczany ze względu na płeć, wiek czy pochodzenie. Wręcz przeciwnie, spotkanie się różnych poglądów, opinii i doświadczeń życiowych pozwala nasłuchiwać i odkrywać w projektach wiele różnych aspektów.

Płaska hierarchia skracą drogę do osiągania celów, nie powodując konieczności przebijania się przez struktury. Kobiety i mężczyźni mają te same możliwości uczestniczenia w życiu firmy, także w okresie urlopów wychowawczych (karencji). Zaproszenia na firmowe imprezy kierowane są także do pracowników przebywających na takich urlopowach, a poza tym ze środków komunikacji, takich jak telefon czy laptop, można korzystać bez przerwy. Istnieje również możliwość zatrudnienia w ramach urlopu wychowawczego, z której pracownicy często korzystają. Po powrocie z urlopu potrzeby ustalane są z pracownikiem od nowa i dostosowywane do indywidualnej sytuacji. Jeśli pracownik wyrazi takie życzenie i będzie to możliwe, wprowadza się możliwość telepracy i elastycznego czasu pracy. Wszystkie te działania sprawdziły się w przeszłości i powinny być w związku z tym kontynuowane. Tym samym ryzyko ewentualnego dyskryminowania pracowników określa się jako niewielkie. Różnorodność wśród pracowników trakto-

wana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana.

Odsetek kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku niemal 53% i w porównaniu z rokiem 2021 nie uległ zmianie Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Kobiety i mężczyźni wspierani są w taki sam sposób – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w odsetku kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 43,4 lat. Pracownicy Grupy Warimpex to interesująca mieszanka osób z doświadczeniem i nowych pracowników.

Warimpex postrzega w różnorodności swoich pracowników jeden z istotnych czynników sukcesu.

PRAWA CZŁOWIEKA

Przestrzeganie praw człowieka traktowane jest w firmie Warimpex jako oczywisty element jej filozofii, który jest szanowany i realizowany na co dzień. Prawo do swobody wypowiedzi zapewnione jest chociażby dzięki organizacji firmy, ponieważ nie obowiązują w niej żadnego rodzaju ograniczenia w komunikacji, z wyjątkiem obszarów objętych klauzulą poufności. Respektowane i chronione jest również prawo każdego do swobody praktyk religijnych. W hotelach wnętrza zarządzane są na przykład w sposób możliwie najbardziej neutralny z punktu widzenia religii, aby zapewnić wolność wyznania wszystkim użytkownikom. Świadczy o tym sposób doboru obrazów w pokojach czy rezygnacja z umieszczania symboli religijnych, np. krzyży.

Poszanowanie godności ludzkiej jest ważną kwestią, szczególnie w obszarze personalnym. Warimpex stanowczo sprzeciwia się uprzedzeniom i wszelkim formom dyskryminacji. Ważne jest, aby równe traktowanie wszystkich pracowników było praktykowane bez względu na wiek, płeć, orientację lub tożsamość seksualną, narodowość, pochodzenie etniczne, niepełnosprawność, religię lub przekonania. Aktywnie promowana jest kultura organizacji charakteryzująca się szacunkiem, otwartością, zaufaniem i uznaniem.

Warimpex jednoznacznie opowiada się za ochroną międzynarodowych praw człowieka. W obszarze swojego działania Warimpex wspiera i respektuje ochronę praw człowieka i unika przyczyniania się do ich łamania. Od naszych dostawców i partnerów również oczekujemy stosowania przepisów prawa. Warimpex zakłada, że będą oni przestrzegać obowiązujących ustaw w zakresie ochrony praw człowieka, a naruszenia będą odpowiednio

ściągane przez właściwe sądy w kraju danego dostawcy / partnera. Nie widzimy konieczności ani możliwości podejmowania dodatkowo własnych inicjatyw w tym zakresie. Dostawcy i partnerzy otrzymują część dostaw również od podmiotów trzecich. Jak dotąd nie są znane żadne okoliczności wskazujące na to, aby w łańcuchach dostaw istniały przypadki łamania praw człowieka. Wychodzimy z założenia, że nasi dostawcy / partnerzy podejmą odpowiednie działania, jeżeli takie okoliczności będą miały miejsce. Udowodnione przypadki łamania praw człowieka będą karane i mogą pociągać za sobą wykluczenie danego podmiotu z grona dostawców / partnerów.

Zaangażowanie społeczne – wpływ na społeczeństwo i środowisko

Poprzez darowizny i sponsoring Warimpex dąży do obniżenia ubóstwa oraz promuje kulturę i sztukę. Regularnie przekazywane są darowizny na rzecz następujących organizacji: Teach for Austria, Freispiel, Entwicklungshilfeclub.

Wykazujemy osobiste zaangażowanie: członkowie Zarządu odwiedzają szkoły objęte programem Teach for Austria i wygłaszają wykłady w ramach programu.

Skutki Covid-19

Kryzys wywołany pandemią Covid-19 w latach 2020, 2021 i częściowo 2022 wpłynął na kilka czynników:

Kwestie o znaczeniu dla środowiska:

Mniej odbywanych podróży na całym świecie przyczyniło się do mniejszego zużycia zasobów, a tym samym do niższej emisji gazów cieplarnianych. Widać to również w podróżach w ramach Grupy Warimpex. Należy jednak uważać, aby z powodu spadku aktywności gospodarczej spowodowanego kryzysem wywołanym przez Covid-19 nie narazić celów spółki w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Kwestie o znaczeniu personalnym:

Kryzys zwiększył możliwości korzystania z home office i wideokonferencji. Wszystkim pracownikom umożliwia się pracę zdalną. Na bieżąco odbywają się szkolenia z obsługi nowych programów. Zweryfikowano i zapewniono bezpieczeństwo danych. Pracownicy mają możliwość wykonywania testów na Covid, w biurze są do dyspozycji również testy antygenowe do samodzielnego wykonania.

Prawa człowieka:

W sytuacji kryzysu wywołanego przez Covid-19 może dochodzić do naruszania praw człowieka – kobiety są bardziej dotknięte problemami związanymi z pracą w skróconym wymiarze godzin oraz z podwójnym obciążeniem pracą zawodową i obowiązkami rodzinnymi, co zostało uwzględnione w Warimpexie poprzez możliwość elastycznego czasu pracy.

Skutki konfliktu w Ukrainie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu koncentrujemy się na konflikcie w Ukrainie i związanej z nim fali uchodźców. W związku z naszymi powiązaniem z Polską i panującą tam aktualnie sytuacją, bazując na naszych kontaktach wspieramy i pomagamy, organizując transport dla uchodźców do Niemiec, do naszego hotelu w Darmstadt, gdzie chcemy oferować szybką i sprawną pomoc osobom jej potrzebującym. Jesteśmy w kontakcie z naszymi partnerami w Niemczech i wspieramy ich w kontaktach z urzędami, a także przesuwamy terminy prac budowlanych w Darmstadt, tak abyśmy mogli zapewnić uchodźcom zakwaterowanie w średniookresowej perspektywie. Zdajemy sobie sprawę z faktu, że nie są to pełnowartościowe mieszkania, ale staramy się zapewnić średnioterminowo możliwość komfortowego zakwaterowania w naszym hotelu, udostępniając wspólne kuchnie, pralki i inne udogodnienia, tak aby można było w spokoju zająć się organizowaniem dłuższych pobyków.

Nasza działalność w Rosji ogranicza się do okolic Sankt Petersburga, więc ani nasi pracownicy, ani nasze nieruchomości nie zostały bezpośrednio dotknięte ostatnimi wydarzeniami. Warimpex i wszyscy jego pracownicy są wstrząśnięci i przerażeni tym, co ma miejsce. Pozostaje mieć nadzieję, że wkrótce znowu zapanuje pokój i uda się zapobiec dalszemu niepotrzebnemu cierpieniu.

Wpływ inflacji i wyższych cen energii

Wprawdzie w niektórych krajach zanotowano spadek inflacji wobec jej ostatnich wysokich wskaźników, jednak ceny energii mogą jeszcze przez pewien czas utrzymywać się na wysokim poziomie lub podlegać wahaniom. W tym kontekście wysiłki na rzecz budowy energooszczędnych budynków lub modernizacji starszych budynków tak, aby były bardziej przyjazne dla środowiska, zyskują dodatkowo na znaczeniu.



Mogilska 35 Office
Kraków, PL

DANE ZGODNIE Z § 243A UGB

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 54.000.000 EUR i jest podzielony na 54.000.000 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

Zarządowi nie są znane żadne ograniczenia dotyczące prawa głosu lub sprzedaży akcji.

Udziały w kapitale wynoszące w każdym przypadku ponad 10 %, znajdują się w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowitzsch	14,3 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Obligacja spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2022 r.

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	5 400 000 EUR

Akcje własne:

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 3 czerwca 2019 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: Poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub podmiotowi z nią powiązanego. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

Program skupu akcji został przeprowadzony między 23 września 2019 r. i 4 marca 2020 r.. W jego ramach skupiono 1 000 000 akcji po średnim kursie 1,6 EUR.

W sumie na dzień bilansowy 31.12.2022 r. Warimpex posiadał 1 939 280 akcji własnych, czyli 3,59 % kapitału akcyjnego.

Poza tym nie mają miejsca żadne okoliczności faktyczne, podlegające obowiązkowi sprawozdawczemu zgodnie z § 243a UGB.

Perspektywy

W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- biurowiec Mogilska 35 Office o powierzchni ok. 11 900 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m² (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 200 m², Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 13 800 m² (w fazie projektowania)

Podobnie jak w poprzednim roku obrotowym w roku 2023 działalność operacyjna będzie się koncentrować na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów oraz na kontynuacji bieżących projektów budowlanych. Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 900 m² w St. Petersburgu został ukończony w III kwartale 2022 roku i jest już w całości wynajęty; Wynajem rozpoczął się w styczniu 2023 roku. Obiekt Mogilska 35 Office ma być gotowy latem 2023 roku.

O ile ekonomiczne skutki pandemii koronawirusa mają z dzisiejszej perspektywy niewielki wpływ na Warimpex, o tyle aktualne wydarzenia geopolityczne związane z konfliktem w Ukrainie w dalszym ciągu skupiają na sobie uwagę kierownictwa spółki. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie śledzi rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej (wynajem i prowadzenie hotelu) w Rosji; z dzisiejszej perspektywy nie ma w planach nowych projektów. Na dzień bilansowy środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowią równowartość 5 726 TEUR. Grupa może nimi dysponować jedynie w ograniczonym zakresie ze względu na obowiązujące ograniczenia w przepływie kapitału, ponieważ w zakresie przelewów z Rosji do UE istnieją miesięczne limity dla każdej spółki. Dalsze skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego w związku z inwestycjami w Rosji (por. noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w punkcie 3.4.1) zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

Ponadto w 2022 roku nastąpił wzrost inflacji, na który zarówno USA, jak i Europa zareagowały podnosząc w kilku etapach główne stopy procentowe. Związany z tym wzrost kosztów finansowania projektów oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który w konsekwencji prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości, będą ważnymi tematami w sektorze nieruchomości w 2023 roku. Na dzień bilansowy je-

dynie ok. 20 % oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennym stopom procentowym, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu powinno pozostać umiarkowane.

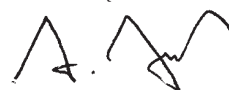
W oparciu o dane budżetowe na bieżący rok obrotowy Grupa oczekuje dalszego pozytywnego rozwoju działalności operacyjnej. Ze względu na konflikt w Ukrainie oraz na wzrost cen i stóp procentowych należy jednak oczekiwać wymagającej sytuacji rynkowej, na którą Warimpex jest dobrze przygotowany dzięki swojemu doświadczonemu i sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi.

Ponadto intensywnie pracujemy również nad kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. W związku z pierwszym zastosowaniem taksonomii UE w celu wspierania zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, zrównoważony rozwój i ochrona klimatu nabierają jeszcze większego znaczenia. Celem całej Grupy jest potwierdzenie realizacji koncepcji zrównoważonego rozwoju w obszarze naszych nieruchomości poprzez uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla naszego portfela nieruchomości. Niektóre z naszych nieruchomości zostały już sklasyfikowane jako zgodne z taksonomią, czyli zrównoważone środowiskowo. Ta ścieżka będzie kontynuowana w przyszłości.

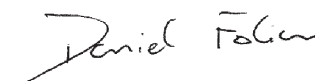
Wiedeń, dnia 21 kwietnia 2023 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Daniel Folan
Zastępca Prezesa Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu