

Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung

Warimpex ist nicht zur Aufstellung eines konsolidierten nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz, NaDiVeG) verpflichtet.

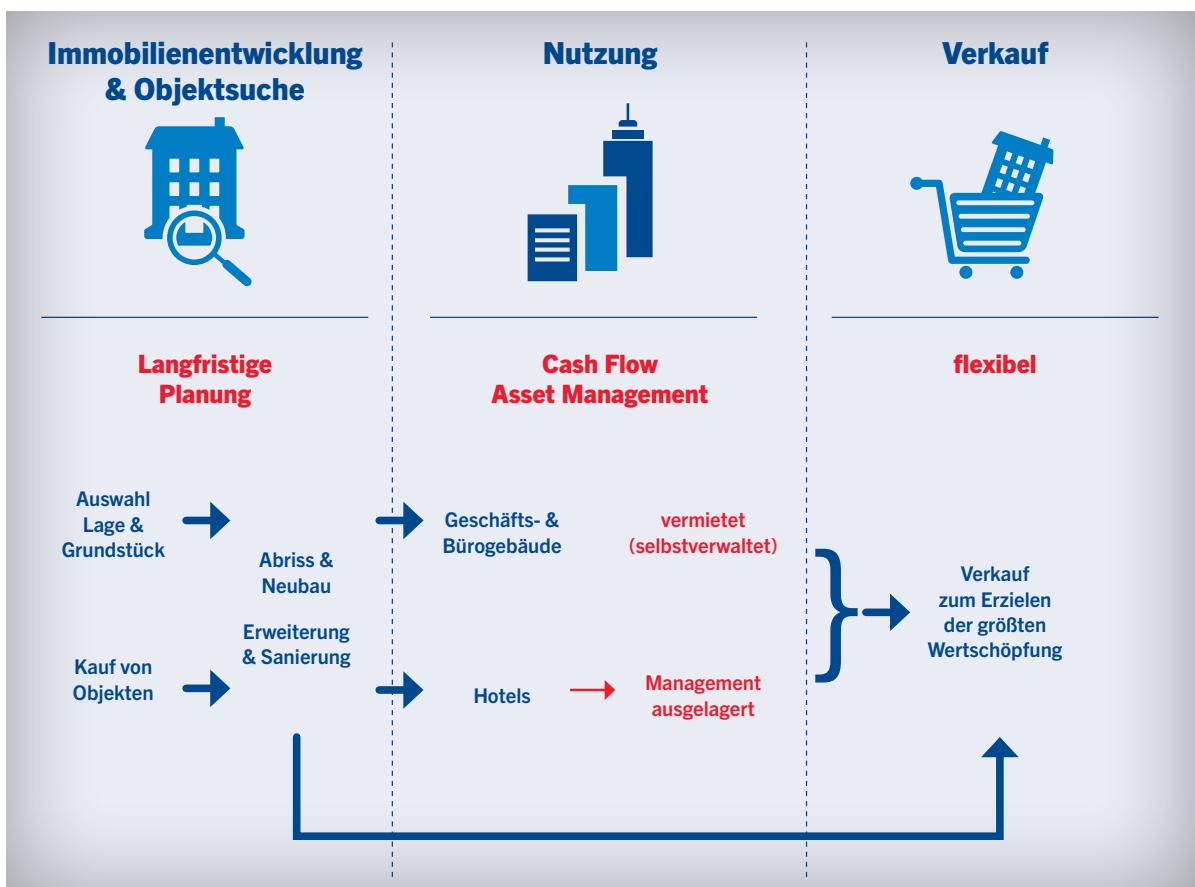
Warimpex hat sich jedoch dazu entschieden, obwohl im Konzern weniger als 500 Mitarbeiter beschäftigt sind, einen möglichst umfassenden Eindruck zu vermitteln und in Anlehnung an das NaDiVeG freiwillig eine nichtfinanzielle Erklärung als Teil des Lageberichts zu erstellen.

WARIMPEX-Geschäftsmodell

Warimpex ist eine „hybride“ Immobiliengesellschaft, die als Asset Manager und Immobilieneigentümer Projekte so lange selbst betreibt, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann, und als Developer Projekte mit Fokus auf Zentral- und Osteuropa entwickelt.

So erzielt die Warimpex-Gruppe einerseits stabile Cashflows aus der Vermietung von Büroimmobilien und dem Betrieb von Hotels und andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf der Immobilien.

Warimpex kombiniert im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Rentabilität aus dem Property Development. Dabei profitiert das Property Development vom stabilen Cashflow der Bestandsimmobilien bei gleichzeitiger Minimierung des typischen Exit-Risikos eines reinen Projektentwicklers, da die fertig gestellten Objekte meist zuerst im Bestand gehalten werden, um auf den richtigen Verkaufszeitpunkt zu warten.



WARIMPEX im Überblick

Entwicklung der Warimpex-Gruppe

Warimpex wurde 1959 als Export-, Import- und Transithandelswarengesellschaft von Dr. Stefan Folian gegründet. Unter der Führung von Dkfm. Georg Folian und Dr. Franz Jurkowsch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelte die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als zwei Milliarden Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. In den letzten Jahren hat sich Warimpex vermehrt auf die Entwicklung von Bürohäusern fokussiert.

Development und Asset Management

Die Entwicklung und der Betrieb der Immobilienprojekte werden von Warimpex in Wien gemeinsam mit den lokalen Niederlassungen in Budapest, St. Petersburg, Krakau und Łódź koordiniert. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

Per Ende des Jahres 2022 war Warimpex Eigentümer, Mit-eigentümer bzw. Pächter von neun Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 126.300 m² sowie vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern in Polen, Russland, Ungarn, Deutschland und Österreich.

Bei den Kennzahlen (außer betreffend EU-Taxonomie) des nicht-finanziellen Reportings werden nur Immobilien berücksichtigt, die mindestens seit 12 Monaten im Bestand sind.

Warimpex Nachhaltigkeitsstrategie

Warimpex setzt sich zum Ziel, dass alle Immobilien im Bestand Zertifizierungen für nachhaltige Immobilien aufweisen und die Kriterien der EU-Taxonomie erfüllen sollen. Dies betrifft sowohl Neuentwicklungen wie auch bestehende Gebäude.

Dabei werden insbesondere folgende Nachhaltigkeits-Schwerpunkte gesetzt:

- Energieeffizienz,
- Einsatz von erneuerbaren Energieträgern,
- CO₂-Reduktion sowie
- Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.)

Zertifizierungen und Nachhaltigkeitsschwerpunkte sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahren werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch deutlich wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon heute darauf einstellen, etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO₂ emittiert, erforderlich. Das muss bei langfristigen Investitionen bereits in der Planungsphase mitberücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden Verantwortung bewusst und sieht Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern bezieht auch ökologische und soziale Aspekte in alle Planungen mit ein. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien zu Hotel- oder Bürogebäuden legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen.

Warimpex trägt die Nachhaltigkeitsstrategie über Schulungen in ihr Team. Die kurzen Dienstwege und der jährliche Fokus auf einige ausgewählte Projekte ermöglichen es, dass für jede Immobilienentwicklung die passende Nachhaltigkeitszertifizierung ausgewählt wird und die Strategie-Schwerpunkte optimal umgesetzt werden. Die Überprüfung der konsequenten Einhaltung der Nachhaltigkeitsstrategie bei jedem Immobilienprojekt und im Gesamtbestand erfolgt durch den Vorstand der Warimpex. Er verantwortet auch die Umsetzung der Nachhaltigkeitsaktivitäten in den weiteren Themenbereichen wie nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance), gesellschaftliche Verantwortung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Menschenrechte.

Dazu wurde ein Projekt zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Entwicklung von Immobilien abgeschlossen. Neben internen strategischen Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauprojekten im Büro- und Hotelbereich wurden dabei auch Nachhaltigkeits(NH)-Standards für Warimpex-Immobilien definiert. Dabei werden einerseits Anforderungen von Mietern und Investoren sowie andererseits Kriterien von Nachhaltigkeitszertifizierungen, wie beispielsweise BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), berücksichtigt.

In diesem Projekt wurden daher:

1. NH-Anforderungen der Hauptkunden erhoben,
2. die Bedeutung und die Anwendung von NH-Gebäudezertifizierungen geklärt,
3. NH-Mindeststandards für Warimpex-Immobilienprojekte entwickelt und
4. neue, nachhaltige Energielösungen für Hotels und Bürogebäude definiert.

Als Ergebnis stehen nun eine klare Festlegung der NH-Schwerpunkte bei Entwicklungen, ein Prozess für den Umgang mit NH-Zertifizierungen und ein Leitfaden sowie ein Fragebogen für optimierte Energielösungen zur Verfügung.

Die NH-Schwerpunkte sind Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die CO₂-Reduktion sowie die Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.).

Als Standardzertifizierungen wurden LEED Existing Building Operation & Maintenance oder BREEAM in-use gewählt, von denen jedoch je nach Land, Projekttyp und Markt-

anforderung abgewichen werden kann. Darüber hinaus können in einem Land unterschiedliche Zertifizierungen bestehen, wenn Differenzierungen zB durch Neubau und Altbestand notwendig sind. Geplant ist es, alle Neubauten bereits bei Bau begleitend und Bestandgebäude schrittweise zu zertifizieren. Durch die Zertifizierungen profitieren nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Mieter direkt von der Kostenersparnis. Auch langfristig rechnet sich eine Zertifizierung: Es ist denkbar, dass in Zukunft zB ein zu hoher Ausstoß an CO₂ mit höheren Abgaben „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

	Eröffnung		Zertifikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Mogilska 43, Krakau	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	

Vorgesehene Zertifizierungen

	Eröffnung		Zertifikat
Mogilska 35, Krakau	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent

Weiters wurde beschlossen, die Zertifizierung nach dem Well Building Standard, das WELL Health-Safety Rating des International WELL Building Institute (IWBI), für die Immobilien in Krakau und Łódź anzustreben, um die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden in den Gebäuden zu verbessern. Die Zertifizierung wurde 2021 erteilt.

Die Warimpex-Gruppe hat ebenfalls beschlossen, in allen Immobilien nach Möglichkeit auf Ökostrom umzusteigen. Die Vorbereitungen dafür laufen.

Freiwillige Berichterstattung zur EU-Taxonomie

Das Taxonomie-Rahmenwerk befasst sich mit Offenlegungen für große Unternehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Mitarbeitern. Darüber hinaus wird der Anwendungsbereich ab dem 1. Januar 2025 auf Unternehmen ausgedehnt, die mindestens 2 der 3 folgenden Kriterien erfüllen: mehr als 250 Mitarbeiter, einen Umsatz von 40 Millionen Euro oder eine Bilanzsumme von mehr als 20 Millionen Euro. Darüber hinaus sollen Klein- und Mittelbetriebe, die bestimmte Kriterien erfüllen, ab dem 1. Januar 2026 ebenfalls in den Anwendungsbereich aufgenommen werden.

Warimpex hat sich dazu entschieden, obwohl im Konzern weniger als 500 Mitarbeiter beschäftigt sind, einen möglichst umfassenden Eindruck zu vermitteln und in Anlehnung an die EU-Taxonomie dazu freiwillig Bericht zu erstatten.

Die EU hat mit der EU-Taxonomie ein Klassifizierungssystem zur Definition von „ökologisch nachhaltigen“ Geschäftstätigkeiten erstellt. Der Umfang der innerhalb der EU-Taxonomie angeführten Wirtschaftsaktivitäten ist nicht umfassend, sondern beschränkt sich auf Sektoren mit signifikantem ökologischem Fußabdruck und somit besonderem Potenzial, positiv zum Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beizutragen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft als energie- und somit emissionsintensiver Sektor ist einer der Adressaten der EU-Taxonomie.

Entsprechend der EU-Taxonomie gilt eine Wirtschaftsaktivität dann als ökologisch nachhaltig, wenn ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele geleistet wird, keines der anderen Umweltziele wesentlich negativ beeinträchtigt wird (do no significant harm (DNSH)) und die Wirtschaftsaktivität unter Einhaltung gewisser Mindestschutzkriterien, insbesondere in Bezug auf verantwortliches unternehmerisches Handeln sowie Menschen- und Arbeitnehmerrechte durchgeführt wird. Ob ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird bzw. keine wesentliche Beeinträchtigung der Umweltziele vorliegt, ist ab 2022 anhand der von der EU-Kommission detailliert vorgegebenen technischen Bewertungskriterien zu berichten.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen die technischen Kriterien für einen wesentlichen Beitrag nur in Bezug auf die ersten beiden Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel vor. Eine Veröffentlichung der finalen Kriterien für die verbleibenden vier Umweltziele (Gewässerschutz, Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Biodiversität) wird im Lauf des Jahres 2023 erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2021 waren die taxonomiefähigen Umsätze, Investitionen (CapEx) und der operative Aufwand (OpEx) zu identifizieren. Ab dem Geschäftsjahr 2022 sind diese Angaben um die Taxonomiekonformität zu ergänzen. Es wird angestrebt, möglichst viele taxonomiekonforme Immobilien im Bestand zu halten.

Warimpex verfolgt das Ziel des Klimaschutzes als eines der sechs definierten Umweltziele.

Die Analyse zur Taxonomiefähigkeit der Geschäftsfelder des Konzerns ergibt folgendes Bild:

	Investment Properties	Hotels	Development & Services
NACE Klassifikation	L68 Construction and Real Estate Activities	–	–
	F41 Construction of buildings	–	–
	F43 Specialized construction activities	–	–
Taxonomiefähig?	Ja	Nein	Nein

Bestandsimmobilien:

Warimpex hat in Vorbereitung auf die Angaben einen externen Gutachter beauftragt zu prüfen, ob alle ihre mit LEED oder BREEAM zertifizierten Immobilien, die vor dem 31. Dezember 2020 eröffnet wurden, über einen Energieausweis (Energy Performance Certificate (EPC)) von A verfügen oder zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehören, und die zugehörigen Umsatzerlöse, Investitionen (CapEx) und Teile des operativen Aufwands (OpEx) somit taxonomiekonform sind.

Der Gutachter hat dafür folgende Methodik zur Bestimmung der Top 15 % der Gebäude in Polen angewendet:

Um den Verbrauch des Primärenergiebedarfs von Gebäuden zu ermitteln, wurden Daten des Zentralen Gebäudeenergieregisters verwendet. Das Zentralregister der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden enthält eine Liste der Energieausweise für Gebäude, die seit 2015 in Polen erstellt wurden.

Zusätzlich hat das polnische Ministerium für Technologie und Entwicklung („Ministerstwo Technologii i Rozwoju“) Informationen zur Energieeffizienz von Gebäuden in Zusammenhang mit den Bestimmungen der Delegierten Verordnung 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 der Europäischen Kommission herausgegeben.

Als Erfüllung des betrachteten Kriteriums können Wohngebäude mit einem Primärenergiebedarf von weniger als 76,59 kWh/(m² pro Jahr) und Nichtwohngebäude mit einem Primärenergiebedarf von weniger als 118,26 kWh/(m² pro Jahr) angesehen werden. Dies wurde durch entsprechende Nachweise belegt, d. h. durch Abgleich mit Daten aus dem Energieausweis.

Gebäude in Russland wurden analog zu den Anforderungen in Polen geprüft.

In Bau befindliche Gebäude:

Bei Immobilienprojekten, die sich derzeit in Bau befinden, hat der Gutachter geprüft, ob sie taxonomiekonform errichtet werden oder Anpassungen notwendig sind. Für Neubauprojekte wird im Konzern Taxonomiekonformität angestrebt. Da sich die Gebäude noch in Bau befinden, sind einige Anforderungen für Neubauten wie zum Beispiel der Energieausweis, Lufttests, Risikominderung etc. noch nicht verfügbar. Da das jeweilige Gebäude keine energetische Vergangenheit hat, kann nicht überprüft werden, ob es effizient betrieben wird. Der Stromverbrauch kann nur anhand der Planung geschätzt werden.

Der Gutachter hat dazu folgende Methodik angewendet:

Der Primärenergiebedarf, der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes definiert, liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der für die Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude (NZEB) in den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU festgelegt wurde.

	Zertifikat	taxonomie- fähig	taxonomie- konform	nicht taxonomie- fähig
HOTELS				
Greet Hotel, Darmstadt				
Airportcity Plaza, St. Petersburg				
OFFICES				
Mogilska 41, Krakau	WELL Health-Safety Rating			
Mogilska 43, Krakau	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Ogrodowa, Łódź	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Red Tower, Łódź				
Erzsébet, Budapest				
Zeppelin, St. Petersburg	LEED Gold			
Airport City Carpark, St. Petersburg				
SERVICES				
DEVELOPMENT PROJECTS				
Mogilska 35, Krakau	BREEAM In-Use Excellent			
andere				

Leistungsindikatoren zu taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten

Leistungsindikator bezogen auf den Umsatz (Umsatz-KPI)

Die Kennzahl beziffert den Prozentanteil der aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten erwirtschafteten Umsatzerlöse.

Der Zähler entspricht jenem Teil des im Nenner enthaltenen Umsatzes, der aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten erzielt wird.

Der Nenner entspricht dem in der Berichtsperiode erwirtschafteten Umsatz gemäß IFRS 15 und IFRS 16.

Leistungsindikator bezogen auf Investitionsausgaben (CapEx-KPI)

Die Kennzahl beziffert den Prozentanteil der in taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten getätigten Investitionen.

Der Zähler entspricht jenem Teil der im Nenner enthaltenen Investitionen, die für taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten erfolgen.

Der Nenner entspricht den Zugängen zu immateriellen (IAS 38) sowie materiellen Vermögenswerten, das sind im Konzern Zugänge zu Sachanlagen (IAS 16), Investment Properties (IAS 40) inklusive Zugänge zu Nutzungsrechten aus Leasingverträgen (IFRS 16) sowie Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen (IFRS 3).

Leistungsindikator bezogen auf Betriebsausgaben (OpEx-KPI)

Die Kennzahl beziffert den Prozentanteil der für taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten getätigten Betriebsausgaben.

Der Zähler entspricht jenem Teil der im Nenner enthaltenen Aufwendungen, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten angefallen sind.

Im Gegensatz zu Umsatzerlösen und Investitionen (CapEx) kann der Nenner der Betriebsausgaben nicht direkt den entsprechenden Positionen im Konzernabschluss zugeordnet werden, da gemäß der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 vom 6. Juni 2021 für Zwecke der Berichterstattung im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung nur bestimmte operative Aufwendungen herangezogen werden dürfen.

Der Nenner umfasst direkte, nicht kapitalisierte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäuderenovierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Instandhaltung und Reparaturen beziehen, sowie sämtliche anderen direkt zurechenbaren Kosten, die für die laufende Instandhaltung und Erhaltung

der Funktionalität von Vermögenswerten des Anlagevermögens relevant sind.

Umsatz		2022
Umsatz (= Nenner der Kennzahl)	TEUR	6.511
davon taxonomiekonform (= Zähler der Kennzahl)	TEUR	54.548
	%	12 %

CapEx		2022
Zugänge (= Nenner der Kennzahl)	TEUR	7.733
davon taxonomiekonform (= Zähler der Kennzahl)	TEUR	22.039
	%	35 %

OpEx		2022
Betriebsausgaben (= Nenner der Kennzahl)	TEUR	99
davon taxonomiekonform (= Zähler der Kennzahl)	TEUR	831
	%	12 %

Wirtschaftstätigkeiten	Codes (2)	Absoluter Umsatz (3)	Umsatz- anteil (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag		
				Klima- schutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser- und Meeres- ressourcen (7)
UMSATZ		in TEUR	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Aktivitäten						
A.1 Ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform)						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	6.511	12 %	100 %	n/a	n/a
Umsatz ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform) (A.1)		6.511	12 %			
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	26.643	49 %			
Umsatz taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten (nicht taxonomiekonforme Aktivitäten) (A.2)		26.643	49 %			
Summe (A.1 + A.2)		33.154	61 %			
B. Nicht Taxonomiefähige Tätigkeiten						
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		21.409	39 %			
Summe (A+B)		54.563	100 %			

Wirtschaftstätigkeiten	Codes (2)	Absoluter Capex (3)	Anteil Capex (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag		
				Klima- schutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser- und Meeres- ressourcen (7)
CapEx		in TEUR	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Aktivitäten						
A.1 Ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform)						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	1.720	8 %	100 %	n/a	n/a
Neubau	F41	6.013	27 %	100 %	n/a	n/a
CapEx ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform) (A.1)		7.733	35 %			
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	5.336	24 %			
Neubau	F41	8.090	37 %			
CapEx taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten (nicht taxonomiekonforme Aktivitäten) (A.2)		13.426	61 %			
Summe (A.1 + A.2)		21.159	96 %			
B. Nicht Taxonomiefähige Tätigkeiten						
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		880	4 %			
Summe (A+B)		22.039	100 %			

Wirtschaftstätigkeiten	Codes (2)	Absoluter Opex (3)	Anteil Opex (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag		
				Klima- schutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser- und Meeres- ressourcen (7)
OpEx		in TEUR	%	%	%	%
A. Taxonomiefähige Aktivitäten						
A.1 Ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform)						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	128	15 %	100 %	n/a	n/a
OpEx ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform) (A.1)		128	15 %			
A.2 Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	461	54 %			
OpEx taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten (nicht taxonomiekonforme Aktivitäten) (A.2)		461	54 %			
Summe (A.1 + A.2)		589	69 %			
B. Nicht Taxonomiefähige Tätigkeiten						
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		263	31 %			
Summe (A+B)		852	100 %			

DNSH-Kriterien („Keine erheblichen Beeinträchtigungen“)														
	Kreislaufwirtschaft (8)	Umweltverschmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomie-konformer Umsatzanteil, 2022 (18)	Taxonomie-konformer Umsatzanteil, 2021 (18)	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten) (20)	Kategorie (Übergangstätigkeiten) (21)
	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
	n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	12 %	n/a		
											12 %			

DNSH-Kriterien („Keine erheblichen Beeinträchtigungen“)														
	Kreislaufwirtschaft (8)	Umweltverschmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomie-konformer Capexanteil, 2022 (18)	Taxonomie-konformer Capexanteil, 2021 (18)	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten) (20)	Kategorie (Übergangstätigkeiten) (21)
	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
	n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	8 %	n/a		
	n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	27 %	n/a		
											35 %			

DNSH-Kriterien („Keine erheblichen Beeinträchtigungen“)														
	Kreislaufwirtschaft (8)	Umweltverschmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomie-konformer Opexanteil, 2022 (18)	Taxonomie-konformer Opexanteil, 2021 (18)	Kategorie (ermöglichende Tätigkeiten) (20)	Kategorie (Übergangstätigkeiten) (21)
	%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T
	n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	15 %	n/a		
											15 %			

Wesentlichkeit und Stakeholder

Der folgende Nachhaltigkeitsbericht (gemäß den Anforderungen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG)) richtet sich an alle Stakeholder sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Performance von Warimpex haben.

Nachhaltige Entwicklung ist ein vielschichtiger Prozess und wird von zahlreichen Themen in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beeinflusst. Die potenziellen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf diese Lebensbereiche werden durch das konkrete Kerngeschäft, die Branche und das Umfeld bestimmt.

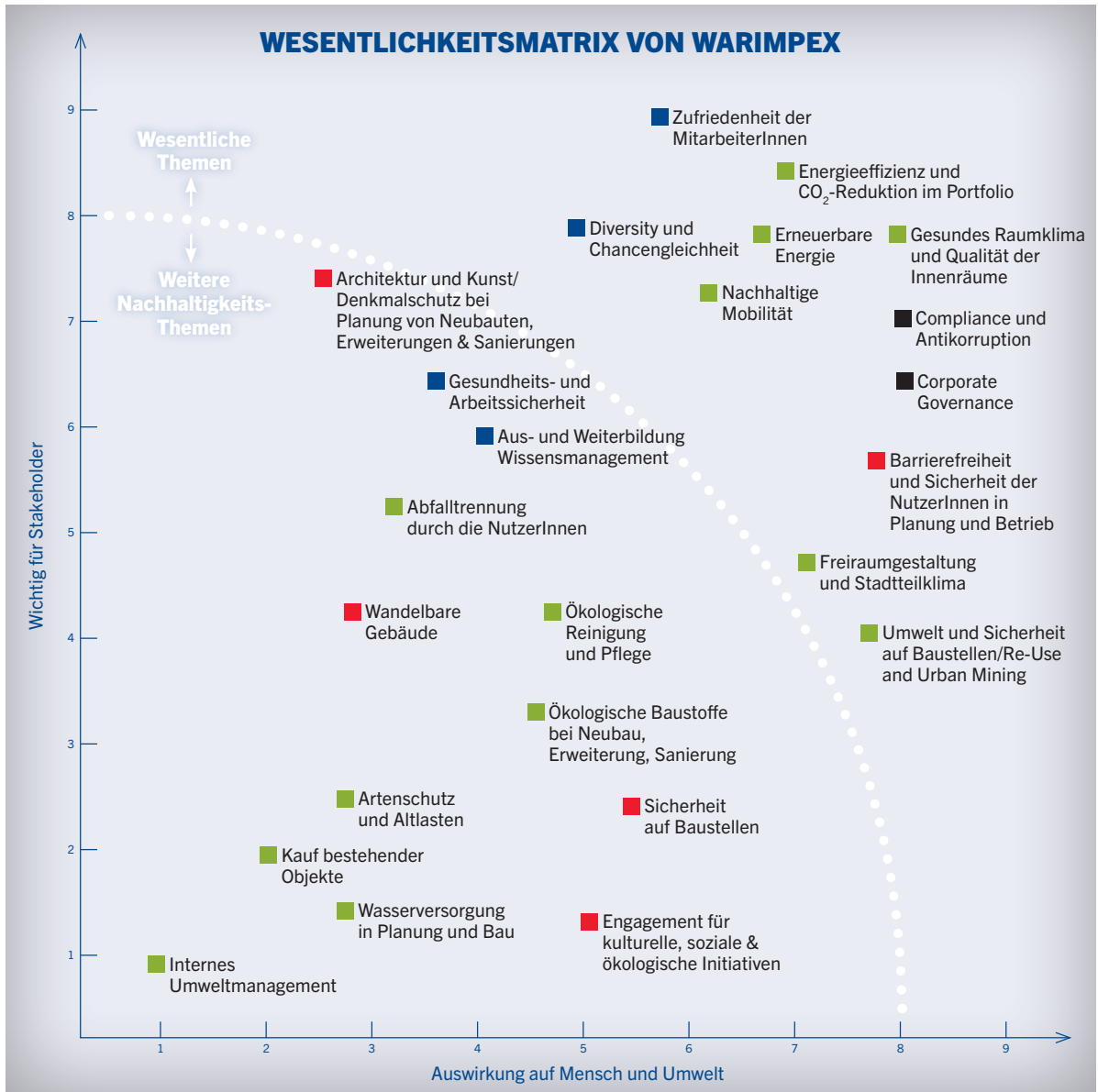
Prozessbeschreibung und strategische Verankerung

Die Basis der Berichterstattung bildet eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse. In einem mehrstufigen Prozess wurden die für die Warimpex-Gruppe potenziell wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Die Themen wurden auf ihre Auswirkung auf Mensch und Umwelt sowie auf die Bedeutung für folgende zentrale Stakeholder analysiert: Investoren, Aktionäre, Analysten, Banken, Mitarbeiter, Lieferanten, Dienstleister, Mieter, Anrainer, Peer-Group-Unternehmen, Medien, Politik, Verwaltung, Hotelgäste. Die als wesentlich bestimmten Themen können folgenden Themenbereichen zugeordnet werden:

- **Umwelt und Energie**
- **Nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance)**
- **Gesellschaftliche Verantwortung**
- **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**
- **Menschenrechte**

Warimpex berichtet im Folgenden über Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen, die in folgender Übersicht beschrieben werden:

Thema	Beschreibung	Belang gemäß NaDiVeG
Energieeffizienz der Gebäude	Thermische Qualität der Gebäude, energieeffiziente Haustechnik, Geräte etc. ermöglichen die Energieeffizienz der Gebäude (Heizen, Kühlen, Stromverbrauch).	Umweltbelang
Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen	Verwendung von erneuerbaren Rohstoffen sowie von umweltschonend hergestellten, regionalen, schadstofffreien, multifunktionalen und recyclingfähigen Materialien; Vermeidung von Lärm und Staub; Ausschluss von Altlasten; effektives Abfallmanagement; sichere Handhabung und Lagerung von Chemikalien sowie kurze Transportwege	Umweltbelang
Nachhaltige Mobilität	Angebote und Anreize zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel, wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze, Fuß- und Radwegnetze, Bereitstellung von Infrastruktur für Fahrräder, E-Mobilität, Car- und Bikesharing	Umweltbelang
Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption	Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsrecht, Wettbewerbsrecht, Datenschutz, etc.), klare Vergabeprozesse, korrekte rechtliche Verhältnisse mit beauftragten Unternehmen	Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer	Technische Komponenten (wie Brandschutz, Fluchtwege, Alarmierung in Gefahrensituationen oder Evakuierung), gestalterische Komponente (wie sichere Wegführung, Beleuchtung, Videoüberwachung oder Portierdienste), Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften und Auflagen und regelmäßige Kontrolle dieser Einhaltung	Sozialbelang
Zufriedenheit der Mitarbeiter	Motivation und Zufriedenheit des Teams wird gestärkt und hoch gehalten	Arbeitnehmerbelang
Diversity und Chancengleichheit	Unterschiedliche Teamstruktur in Bezug auf Alter, Geschlecht, Herkunft, Arbeitsmodell etc.	Arbeitnehmerbelang
Work-Life-Balance	Unterschiedliche Arbeitszeitmodelle, flexibles Zeitmanagement	Arbeitnehmerbelang
Achtung der Menschenrechte	Selbstverständlicher Teil der Firmenkultur, der nach innen und außen gelebt wird	Achtung der Menschenrechte
Freiraumgestaltung und Stadteilklima	Vermeidung städtischer Hitzeinseln (z.B. durch helle Oberflächen, Begrünung, Wasserflächen, Durchlüftung der Stadtteile) Naturnahe Freiraumgestaltung (Schaffung von Lebensräumen für heimische Fauna und Flora)	Umweltbelang
Gesundes Raumklima und Qualität der Innenräume	Thermischer Komfort im Winter und Sommer; visueller Komfort; ausreichende Lüftung; Vermeidung von Schadstoffen (Formaldehyd, VOC oder Feinstaub); akustischer Komfort	Arbeitnehmerbelang
Erneuerbare Energie	Nutzung von Grünstrom, Photovoltaik	Umweltbelang



- Themenbereiche**
- Umwelt und Energie
 - Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 - Nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance)
 - Gesellschaftliche Verantwortung

NICHTFINANZIELLE RISIKEN

Belang	Nachhaltigkeitsthema	- Risiken + Chancen	Beschreibung	Mitigationsmaßnahmen
Umweltbelang	Energieeffizienz der Gebäude	- Hohe Betriebskosten - Risiko der Nichtdurchführung + Geringe Betriebskosten für Mieter, Beitrag für ein klimaneutrales Europa bis 2050	Einschränkungen im Bau aufgrund fehlender Mittel oder unzureichender Ressourcen	mittelfristige Zertifizierung aller Bestandsimmobilien, Zertifizierungen von Neubauten
Umweltbelang	Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen	- Risiko der Materialverschwendung + Chance von Kosteneinsparungen	Re-Use bereits vorhandener Materialien	Berücksichtigung im Projektkonzept
Umweltbelang	Nachhaltige Mobilität	- Risiko des Mangels an Infrastruktur + Chance der Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	fehlende Ladestationen, Fahrradabstellplätze, kein Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln	Berücksichtigung im Projektkonzept
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption	- Risiko des Nichtwissens + Chance durch Schulungen	fehlende Sensibilität in Bezug auf Bestechung und Korruption	Schulungen, Einhaltung Code of Conduct
Sozialbelang	Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer	- Risiko durch nicht benutzerfreundliche Lösungen + Chance durch bessere Erreichbarkeit	Einhaltung der Rechtsvorschriften	Prüfung der Rechtsvorschriften bei Projekten und Usability
Arbeitnehmerbelang	Zufriedenheit der Mitarbeiter	- Risiko durch Verlust von Fachkräften + Chancen auf höhere Mitarbeiterzufriedenheit	Schaffung eines positiven Arbeitsklimas	Mitarbeitergespräche, Büroräumlichkeiten und Arbeitsgeräte sind up to date
Arbeitnehmerbelang	Diversity und Chancengleichheit	- Risiko durch Diskriminierung + Chancen durch Offenheit	Expertise und Vielfältigkeit	Förderung von Vielfältigkeit
Arbeitnehmerbelang	Work-Life-Balance	- Risiko durch Verlust von Arbeitskräften + Chancen auf innovative Leistungen	Burn-Out-Prävention	Schulungen, Abbau der Urlaubstage, ausgewogene Aufgabenstellungen
Achtung der Menschenrechte	Achtung der Menschenrechte	- Risiko der Verletzung der Menschenrechte	Vielfalt und Chancengleichheit im Arbeitsumfeld	Prinzipien gelten gleichermaßen bei der Einstellung, den Aufstiegsmöglichkeiten und den Vergütungsrichtlinien
Umweltbelang	Freiraumgestaltung und Stadtteilklima	- Risiko des Beitrages zu sommerlicher Überhitzung und Versiegelung, Verlust der Lebensqualität von Nutzern und Anrainern + Chancen von hoher Aufenthaltsqualität außerhalb des Gebäudes	Wirkung des Gebäudes auf das Mikroklima des Stadtteils, Rückhalt von Wasser, menschengerechte Umgebung	Berücksichtigung im Projektkonzept
Arbeitnehmerbelang	Gesundes Raumklima und Qualität der Innenräume	- Risiko von Sick-Building-Syndrom – Gesundheitsbelastung durch Innenraumemissionen, verminderte Produktivität der Nutzer + Chancen auf Wohlbefinden der Nutzer, höhere Produktivität der Mitarbeiter in Büros	Thermischer Komfort, ausreichende Beleuchtung, Wahl nachhaltiger Materialien für Innenausstattung	Berücksichtigung im Projektkonzept
Umweltbelang	Erneuerbare Energie	- Risiko der Gesundheitsbelastungen durch nicht erneuerbare Energie (z.B. Feinstaub) + Chance eines Beitrages für ein klimaneutrales Europa bis 2050	Gebäudewärme über erneuerbare Energieträger bereitstellen, Eigenstromerzeugung über Photovoltaik, Grünstrom glaubwürdiger Anbieter	Berücksichtigung im Projektkonzept

UMWELT UND ENERGIE

Die Themen Energieversorgung, -verbrauch und energiebezogene Gebäudetechnik sind in der Bau- und Immobilienwirtschaft von hoher Bedeutung. Die Bereitstellung von Energie in Form von Strom und Wärme ist die Basis für behagliche Büroräumlichkeiten. Gleichzeitig haben Energieträger sowie Energieverbrauch wesentliche Auswirkungen auf den Klimawandel. Warimpex ist sich ihres energiebezogenen Einflusses auf Umwelt und Gesellschaft bewusst und agiert daher umsichtig in Bezug auf ökologische und wirtschaftliche Ansprüche von Energieversorgung und Energieverbrauch sowie von Wertschaffung und Werterhaltung der Gebäude.

Auch durch die langfristige Planung der Projekte stellt sich Warimpex den Herausforderungen unserer Zeit und liefert einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Reduktion der Emissionen. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen. Warimpex ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz keinen Widerspruch darstellen müssen.

Bereits Anfang 2013 stellte Warimpex das mit „BREEAM – Good“ zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig. In 2018 erfolgte die Zertifizierung für das neu eröffnete Ogródowa Office in Łódź mit „BREEAM – Very Good“. Für das in 2019 fertiggestellte Büroprojekt Mogilska 43 in Krakau erfolgte die Zertifizierung mit „BREEAM – Very Good“. Beide Immobilien erhielten nach der Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen 2020 die Zertifizierung BREEAM – in use Excellent. 2021 erhielt die Bestandsimmobilie Zeppelin in St. Petersburg ein LEED Gold-Zertifikat.

Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold Zertifizierungen geplant, zB wie das kürzlich fertiggestellte Projekt Avior Tower, St. Petersburg, mit der LEED-Zertifizierung „Gold“. Auch wenn derzeit keine zertifizierten Hotelobjekte im Portfolio von Warimpex enthalten sind, wird nichtsdestotrotz auf einen hohen Umweltstandard bei bestehenden und künftigen Hotelimmobilien Wert gelegt.

Für neue Projekte ist geplant, den Nutzen für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu maximieren; das heißt für Warimpex, dass Projekte langfristig ihren Wert behalten oder an Wert zunehmen und dabei auch einen ökologischen und sozialen Nutzen stiften. In diesem Zusammenhang sollen auch Schäden an der Umwelt vermieden werden. Diese Grundsätze werden nicht nur bei Neubauprojekten, sondern auch bei Sanierungen berücksichtigt. Für die interne Projektprüfung wurde ein

Prüfschema erarbeitet, das sich auf die Überprüfung des Projektes auf Energieeffizienz, flexible Grundrisse sowie Erreichbarkeit und Mobilität bezieht.

Energieeffizienz des Portfolios

Der direkte Einflussbereich von Warimpex liegt in der energetischen Gestaltung des Neubaus, den Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und der energetischen Leistung. Des Weiteren kann auch die Wahl des Energieträgers die Energiebilanz der Objekte positiv beeinflussen.

Energieeffizienz hängt jedoch nicht nur vom Gebäude selbst ab. Der sparsame Umgang mit Energie durch die Nutzer ist ebenfalls entscheidend und kann einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das individuelle Verhalten der Nutzer ist von Warimpex allerdings nur sehr eingeschränkt beeinflussbar. Die Steuerungsmaßnahmen konzentrieren sich hier auf zielgerichtete und klare Kommunikation an die Nutzer, wie z.B. Aushänge im Objekt.

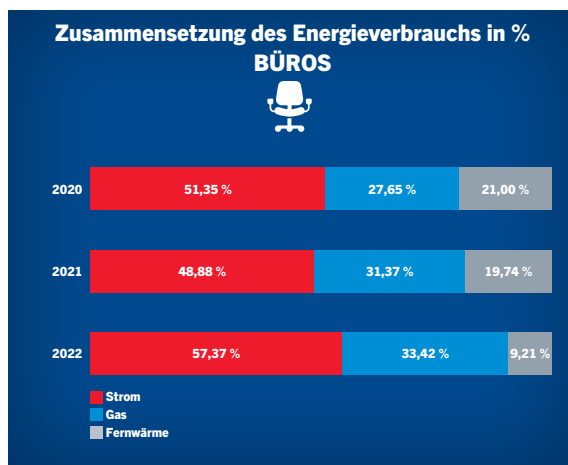
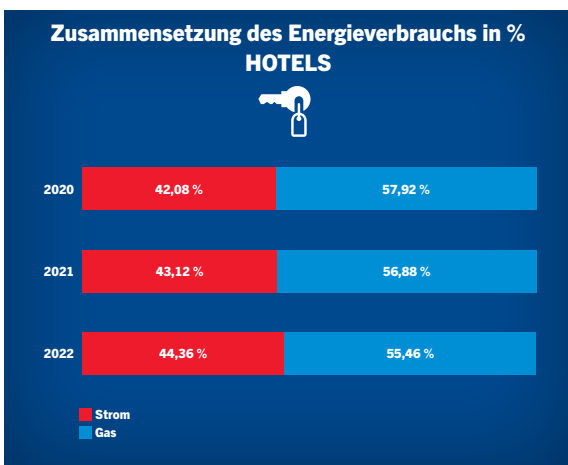
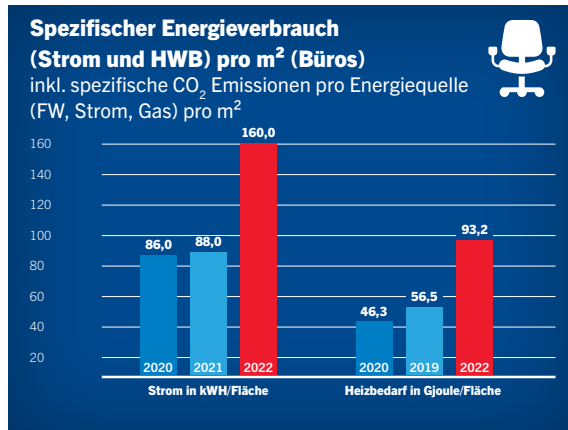
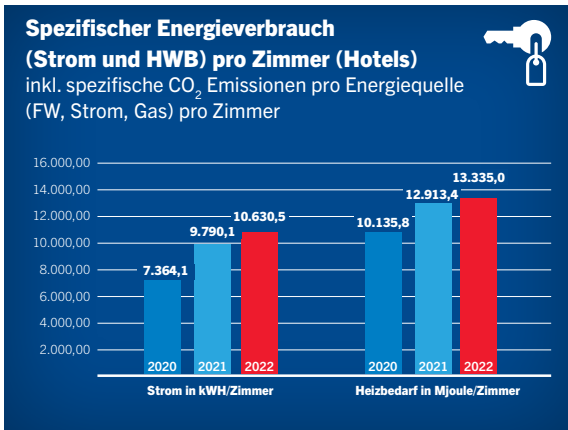
Eine zentrale Aufgabe von Warimpex ist es, den Rahmen für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.

Kennzahlen 2022

Die Kennzahlen wurden für die Assetklassen Büros und Hotels unterschiedlich dargestellt, um ein klares Bild zu präsentieren. Bei Hotels werden zur besseren Vergleichbarkeit die Kennzahlen pro Hotelzimmer berichtet. Hingegen erfolgt bei Büroimmobilien die Darstellung des Energieverbrauches pro Quadratmeter der vermietbaren Fläche.

Die Kennzahlen wurden 2017 erstmals erhoben und bilden damit die Basis für die laufende Kontrolle des Energieverbrauches. Warimpex verfolgt das Ziel, diese Kennzahlen laufend zu verbessern und dies auch bei der Planung von Neuprojekten zu berücksichtigen.

Bei den beiden neuesten Bürogebäuden in Polen wurde bei der Planung besonderer Wert auf energieeffiziente und umweltfreundliche Gestaltung gelegt: Bei dem Projekt Mogilska 43 in Krakau wurde eine mit Pflanzen begrünte Wand errichtet, bei dem Projekt Ogródowa in Łódź wurde ein begrüntes Dach umgesetzt. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zum Wohlbefinden der Nutzer bei, sie spielen auch eine entscheidende Rolle im Umwelt- und Klimaschutz: Der Energieverbrauch zur Kühlung wird gesenkt und durch die Wasserretention wird die Kanalisation entlastet, zudem wird Urban Heating und der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt.



Auf den energieeffizienten Betrieb der eigenen Hotels wird geachtet, indem die Belegung der Zimmer so geplant wird, dass frei stehende Zimmer oder Stockwerke nicht voll beheizt werden müssen. Bereits bei der Planung der Projekte wird darauf geachtet, dass Hotelbereiche einzeln mit Energie versorgt werden können, und ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des Heizwärmebedarfs geleistet werden kann.

Umwelt und Sicherheit auf Baustellen / Re-Use and Urban Mining

Auf Baustellen wird versucht, Lärm- und Staubbelastungen zu vermeiden, Altlasten zu bereinigen und ein effektives Abfallmanagement bei einem Gebäudeabriss zu gewährleisten. Eine gute Trennung bei Altstoffen wird angestrebt, indem Firmen beauftragt werden, die eine möglichst sortenreine Trennung anbieten. Guter Umgang und optimale Kommunikation mit allen Betroffenen ist Warimpex wichtig. Ein erwähnenswertes Beispiel ist bei der Baustelle Mogilska 43 der Umbau des Heizungssystems der direkten Nachbarn zu einem Fernwärmeanschluss. Weiters wurden bei dieser Baustelle während des Abrisses Reinigungskarten für professionelle Autowaschen an Anrainer verteilt. Warimpex plant, auch weiterhin durch gute Kommunikation mit den Anrainern Beschwerden und Anzeigen vorzubeugen.

Bei Bautätigkeiten werden alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und es gab bis dato weder Beanstandungen noch

tödliche Arbeitsunfälle. Über Berichte der Generalunternehmer erfährt Warimpex monatlich den Projektfortschritt und gegebenenfalls von Verstößen gegen Sicherheitsbestimmungen und von Unfällen auf Baustellen. Warimpex setzt sich klar zum Ziel, dass auch weiterhin Anzeigen oder schwerwiegende Verstöße gegen Sicherheitsbestimmungen auf Baustellen vermieden werden. Außerdem soll bei zukünftigen Projekten in den Monatsberichten der Generalunternehmer über Arbeitsunfälle und behördliche Beanstandungen in Bezug auf Arbeitssicherheit, Umweltbelange und weitere rechtliche Belange berichtet werden.

Das Redevlopment von alten Gebäuden wird – wenn möglich – forciert, um Ressourcen, Kosten und Zeit zu sparen. Bautätigkeiten sind stets ressourcenintensiv. Eine intensive Nutzung von Rohstoffen trägt zur Ressourcenverschwendung bei und stellt damit ein Risiko für die Umwelt dar. Dieses Risiko wird minimiert, indem bei Projekten Altbestände bestmöglich weitergenutzt werden. So wurde zum Beispiel ein altes Bürogebäude in München in ein Hotel umgewandelt bzw. ein altes Bürogebäude aus den 60er Jahren in Budapest entkernt und in ein Bürogebäude, das den heutigen Ansprüchen gerecht wird, redeveloped.

Auch im Jahr 2022 gab es wieder ein Redevlopment-Projekt: Das 2022 erworbene Bürogebäude Red Tower in Łódź (Baujahr 1978) wird renoviert und neu im Markt positioniert.

Nachhaltige Mobilität

Mobilität beinhaltet in Hinblick auf den Klimawandel eine Vielzahl aktueller und zukünftiger Herausforderungen, insbesondere in den urbanen Gebieten. Hierzu zählen beispielsweise die Risiken der lokalen Luftverschmutzung durch Emissionen des Autoverkehrs in Form von Stickoxiden (NOx) und Feinstaub sowie der Energieverbrauch.

Durch die steigende Nachfrage nach Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge besteht das Risiko für die Nutzer der Gebäude, dass E-Ladestationen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden können. Vorausschauende intelligente Mobilitäts- und Verkehrskonzepte bilden hier Lösungsansätze. Diese beinhalten unter anderem die vermehrte Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und „Car-Sharing“-Angeboten sowie eine zunehmende Elektrifizierung der Mobilität in urbanen Gebieten. Um diesen Anforderungen nachzukommen, ist es wichtig, bereits in der Planung ausreichend Ladestationen mit entsprechender Ladeleistung und Ladungsanbindung zu berücksichtigen, verschiedene Konzepte zu beobachten und zu beurteilen, welche Konzepte an einem Standort umgesetzt werden können, um die Nachfrage optimal zu decken.

Insbesondere E-Mobilität stellt ein wesentliches und zukunftsweisendes Thema dar. So muss bereits in der Konzeption und Planung – zumeist rund drei Jahre vor Fertigstellung – der zukünftige Bedarf an PKW-Stellplätzen inklusive Elektro-Ladepunkten bzw. Leer-Verrohrung für spätere Nachrüstungen im Objekt berücksichtigt werden. In den Bestandsimmobilien von Warimpex gibt es derzeit E-Ladestationen im Ogrodowa Office und Mogilska 43 Office; E-Ladestationen sind auch bei Neuprojekten vorgesehen. Bei Mogilska 43 wurden 60 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,4 Abstellplätzen pro 100 m² Bürofläche) errichtet. Auch Duschen und Umkleieräume wurden umgesetzt, um die Anfahrt ins Büro mit dem Fahrrad für Mitarbeiter attraktiver zu machen. Beim Ogrodowa Office in Łódź gibt es 150 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,5 Abstellplätzen pro 100 m² Bürofläche) sowie Duschen und Umkleiden in den Büroräumlichkeiten.

Die Immobilien der Warimpex-Gruppe liegen prinzipiell in zentralen Lagen in Primär- und Sekundärstädten. Bei allen Projekten ist eine gute Erreichbarkeit für die Nutzer der Immobilien (Mitarbeiter und Kunden) wichtig. Hotels und Büroimmobilien sollen verkehrsmäßig gut angebunden sein, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus oder Bahn, aber auch mit PKW und Reisebussen. Stationen von öffentlichen Verkehrsmitteln liegen jeweils in einem Radius von 200 m, eine Anbindung an den Flughafen muss gegeben sein.

Zukünftig wird es immer wichtiger werden, eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr in einer Stadt zu bieten, da beim Individualverkehr zukünftig mit erheblichen Einschränkungen in den Städten, wie Fahrverboten oder Parkbeschränkungen, zu rechnen ist. Auch ist die Förderung der nachhaltigen Mobilität (Elektrofahrzeuge, Car-Sharing etc.) wesentlich, da die Nutzer der Immobilien diese Angebote als entscheidend wahrnehmen werden. Um auf diese Entwicklungen bestmöglich einzugehen, setzt sich Warimpex zum Ziel, nachhaltige Mobilität bei zukünftigen Projekten als Kriterium zu berücksichtigen.

Innerbetriebliches Umweltmanagement

	in t CO ₂					
	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Flüge	20	37	46	129	113	123
Auto km	19	19	22	29	32	64

MitarbeiterInnen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Der Ausstoß von CO₂ durch Reisetätigkeiten im Jahr 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Senkung resultiert durch ein niedrigeres Reiseaufkommen aufgrund von geändertem Reiseverhalten der Mitarbeiter.

Die Reisetätigkeit der Warimpex-Mitarbeiter ist sehr intensiv, da fast alle Projekte außerhalb Österreichs liegen. Das belastet die Umwelt durch einen erhöhten Emissionsausstoß und gefährdet die Sicherheit der Mitarbeiter durch das erhöhte Risiko von Autounfällen. Die Reiseplanung obliegt dem jeweiligen Projektteam, jedoch ist die Minimierung der Reisen auf das Notwendigste ein Grundsatz bei Warimpex. Bei Dienstreisen wird versucht, Reisen von einzelnen Mitarbeitern zusammenzulegen und Fahrgemeinschaften zu bilden, um die Reisekosten und Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten. Einige Projekt-Orte können mit Verkehrsmitteln wie Bahn oder Flugzeug erreicht werden, bei anderen Projekten bietet sich die Anreise mit dem PKW an, da die Erreichbarkeit und die Mitnahme von technischer Ausrüstung für den Einsatz leichter mit einem PKW zu handhaben ist. Um Dienstreisen zu reduzieren, wird die Nutzung von Telefon- und Videokonferenzen gefördert. Dafür werden die technologischen Mittel durch Warimpex zur Verfügung gestellt.

Damit neue Technologien bestmöglich genutzt werden können, werden neue Entwicklungen laufend evaluiert und in der Firmen-IT umgesetzt. So kann einerseits die länderübergreifende Zusammenarbeit bei Projekten vereinfacht und andererseits die Reisetätigkeit der Mitarbeiter optimiert werden. Durch die Anschaffung von drei Elektrofahrzeugen im Fuhrpark der Warimpex als Pilotprojekt soll das Nutzungsverhalten sowohl für zukünftige Reisetätigkeiten als auch für die Lademöglichkeiten und andere Anforderungen für Bürostandorte

getestet werden. Neben der kontinuierlichen Wartung und Erneuerung des Fuhrparks wird in die Ausbildung der Mitarbeiter für die Dienstreisen investiert, indem Fahrtrainings angeboten werden.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSKULTUR (ETHIK UND COMPLIANCE)

Weltweit werden durch Bestechung und Korruption Investitionen erschwert und internationale Wettbewerbsbedingungen verzerrt. Zusätzlich wird durch die Umlenkung von Finanzmitteln mithilfe korrupter Praktiken auch das wirtschaftliche, soziale und ökologische Wohlergehen der Gesellschaft gefährdet. Bei der Bekämpfung dieser Praktiken fällt den Unternehmen eine wichtige Rolle zu, da sich Korruption nicht nur schädlich auf demokratische Institutionen auswirkt, sondern auch auf eine gute Unternehmensführung. Warimpex ist zudem auch in Ländern tätig, die zum Teil schlecht nach dem „Corruption Perceptions Index“ gerankt und damit einem größeren Korruptions-Risiko ausgesetzt sind.

Corporate Governance, Compliance und Antikorruption

Die Umsetzung wirkungsvoller Corporate-Governance-Praktiken stellt daher ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema zur Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmenskultur dar.

Als börsennotiertes Unternehmen agiert Warimpex nach den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Jänner 2021) und den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2021“. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung zur guten unternehmerischen Führung und Kontrolle mit dem Ziel einer verantwortlichen, auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit fokussierten Wertschaffung. Mit dieser Zielsetzung soll den Interessen aller Stakeholder, deren Wohlergehen mit dem Erfolg des Unternehmens verbunden ist, am besten gedient werden und ebenso ein hohes Maß an Transparenz erreicht werden.

Code of Conduct

Der Code of Conduct (CoC) ist eine Zusammenfassung der Verhaltensgrundregeln für Warimpex-Mitarbeiter. Der CoC findet seit 2013 bei Warimpex AG Anwendung und ist 2018 auch auf alle vollkonsolidierten Gesellschaften ausgeweitet worden.

Die Mitarbeiter der Warimpex werden angehalten, sich im Geschäftsverkehr stets rechtskonform zu verhalten und die Ablehnung jeglicher Form von Bestechung oder Bestechlichkeit durch eigenes, eindeutiges Verhalten zum Ausdruck zu bringen. Er dokumentiert den Umgang des Unternehmens mit

Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten sowie allen weiteren Stakeholdern und dient als Orientierung für das tägliche Verhalten. Im CoC werden die ethischen und rechtlichen Regeln und Richtlinien kommuniziert, die eigenverantwortliches Handeln unterstützen und ein offenes, respektvolles und verantwortungsbewusstes Arbeitsklima fördern.

Für die Schaffung eines offenen und ehrlichen Arbeitsklimas werden die Mitarbeiter laufend geschult. 2022 wurden Schulungen zu aktuellen Themen wie der Datenschutzgrundverordnung durchgeführt. Zusätzlich sind Unterweisungen zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zur Arbeitssicherheit durchgeführt worden. Diese Schulungen sind auch für 2023 vorgesehen. Bei der Festsetzung der Schulungstermine wird auf die verschiedenen Anwesenheitstage der Mitarbeiter durch Arbeitszeitmodelle und Reisetätigkeiten insofern eingegangen, als dass die Schulungen an verschiedenen Tagen angeboten werden, damit die Teilnahme allen ermöglicht wird. Darüber hinaus ist Warimpex bestrebt, bei Bedarf zusätzliche Schulungen und Trainings anzubieten, wenn erkannt wird, dass ein Thema aktuell wichtig ist bzw. von den Mitarbeitern gewünscht wird.

Bisher sind keine Fälle in Zusammenhang mit Korruption oder Verstößen gegen interne Compliance-Richtlinien bekannt.

GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer in Planung und Betrieb

Barrierefreiheit wird im Rahmen von gesetzlichen Vorgaben sowohl im Neubau als auch bei Umbau/Sanierung bestehender Objekte berücksichtigt. Alle Büros und Hotels sind barrierefrei zu erreichen. Die Sicherheit der Nutzer wird mit regelmäßigen Überprüfungen durch einerseits lokale Auflagen (zB Begehung der Feuerwehr oder des Arbeitsinspektorates), aber auch auf der Ebene der Geschäftsführung (Begehung mit den jeweiligen Betreibern) gesichert. Somit können durch eigene Stichproben die Sicherheit der Nutzer unserer Immobilien gewährleistet und die Risiken einer Verletzung von Vorschriften minimiert werden. Bisher wurden keine schwerwiegenden Beanstandungen (Gefahr in Verzug) von Behörden hinsichtlich Sicherheitsbestimmungen verzeichnet. Zur Sicherheit der Nutzer werden in akuten Anlassfällen Einzelmaßnahmen für die jeweilige Immobilie getroffen. So wurden beispielsweise in Zusammenhang mit Terroranschlägen in einer Destination die Sicherheitskontrollen bei den Hotelzugängen verstärkt.

Ziel ist es, Beanstandungen durch Behörden und Kunden zu vermeiden und alle rechtlichen Auflagen zu erfüllen, um die Sicherheit der Nutzer stets zu gewährleisten.

Von 294 Hotelzimmern des Hotel Airportcity Plaza in St. Petersburg sind sechs Zimmer barrierefrei, was einem Anteil von 2 % entspricht. Im Greet Hotel in Darmstadt sind 2 von 194 Hotelzimmern barrierefrei (1 %).

MITARBEITER

Zufriedenheit der Mitarbeiter

Die Ziele von Warimpex sind, Chancen für Wachstum und Karriereentwicklung anzubieten, besondere Leistungen zu belohnen und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen zu fördern sowie eine offene Unternehmenskultur zu gewährleisten.

Die Arbeitswelt befindet sich durch steigende Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben wird für die Mitarbeiter eine zusehends größere Herausforderung.

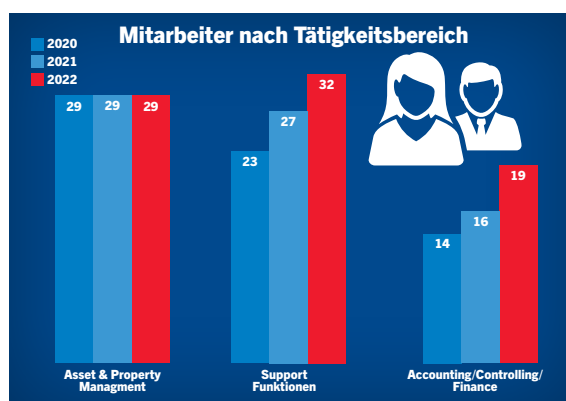
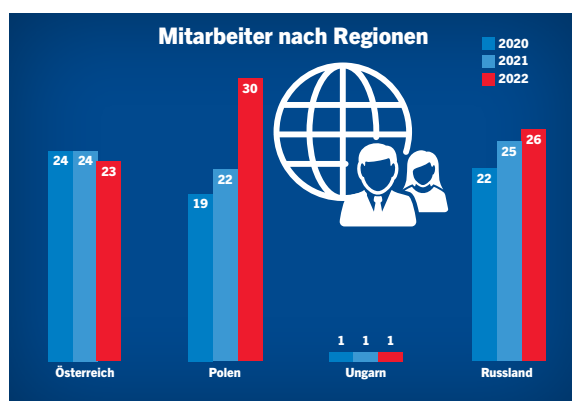
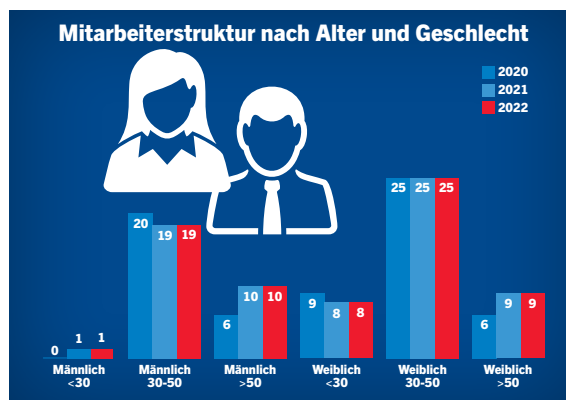
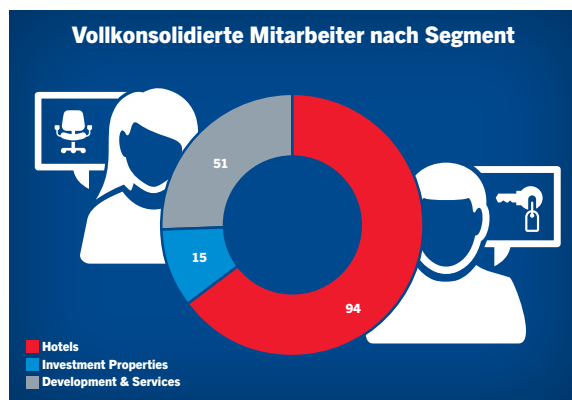
Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit- und Teleworking-Möglichkeiten sind bei Warimpex tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter.

Hotels werden durch Hotelmanagementgesellschaften im Rahmen von Managementverträgen betrieben. Die Personalhoheit und die Betreuung des Hotelpersonals liegen daher im Verantwortungsbereich der Hotelmanager und werden nicht von Warimpex gesteuert. Aus diesem Grund umfassen die nachfolgenden Darstellungen nur die anderen beiden Segmente (Investment Properties sowie Development & Services) von Warimpex.

Mitarbeiter im Konzern

Am 31.12.2022 waren 80 Mitarbeiter in Voll- oder Teilzeit im Verwaltungsbereich der vollkonsolidierten Gesellschaften der Warimpex Gruppe tätig. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Mitarbeiter nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten. In den Bereichen Asset & Property Management sind insgesamt rund 36 % beschäftigt.

Die Funktionen in Asset & Property Management beinhalten die Abwicklung und Betreuung der Bestands- und Entwicklungsobjekte durch die Geschäftsführer, die Techniker und die Projekt Controller. Im Bereich Finance sind das Konzern-



rechnungswesen und die Buchhaltungsabteilungen zusammengefasst. Die Support-Funktionen unterstützen die beiden Bereiche in Verwaltung und Organisation.

Um dem Risiko eines Verlusts hochqualifizierter Mitarbeiter vorzubeugen, werden die Arbeitnehmer der Warimpex durch technische Ausrüstung unterstützt, die stets am neuesten Stand der Technik ist, um den Arbeitsablauf so reibungslos und effizient wie möglich zu gestalten. Diese Voraussetzung soll ein sicheres und angenehmes Arbeiten für jeden Einzelnen ermöglichen. Unterstützung erfahren die Mitarbeiter auch durch die offene und ehrliche Unternehmenskultur. Bei Warimpex gibt es flache Hierarchien; großer Wert wird auf die Begegnung auf Augenhöhe sowie auf ein respektvolles Miteinander gelegt. Auch wird Rücksicht auf die individuellen Anforderungen und Bedürfnisse der Mitarbeiter genommen, indem verschiedene Arbeitsmodelle wie Teilzeit, Home Office etc. angeboten und auch neu gestaltet werden.

Diversity und Chancengleichheit

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern auch generell vor dem unterschiedlichen kulturellen Hintergrund der Mitarbeiter zu gewährleisten. Vielfalt wird bei Warimpex wertgeschätzt. Diese Vielfalt ist nicht nur durch die Herkunft der Mitarbeiter aus verschiedenen Kulturkreisen und Ländern gegeben, sondern auch in der Alterszusammensetzung von jung bis alt sichtbar. Alleine in der Konzernzentrale am Wiener Standort arbeiten Mitarbeiter aus vier Nationen und mit diversen Migrationshintergründen. Niemand wird in der Warimpex aufgrund von Geschlecht, Alter oder Herkunft ausgegrenzt. Im Gegenteil, durch das Zusammentreffen von verschiedenen Ansichten, Meinungen und Lebenserfahrungen werden bei Projekten viele verschiedene Aspekte beleuchtet und aufgegriffen.

Eine flache Hierarchie ermöglicht auch die Erreichung der Ziele durch kurze Wege, ohne sich durch Strukturen kämpfen zu müssen. Frauen und Männern wird gleichermaßen die Möglichkeit geboten, auch während Karenzzeiten am Firmengeschehen teilzunehmen. Einladungen zu Firmenfeiern gehen auch an karenzierte Mitarbeiter, außerdem können Kommunikationsmittel wie Telefon und Laptop durchgängig genutzt werden. Es gibt auch die Möglichkeit einer Beschäftigung im Rahmen der Karenz und diese wird auch vielfach von Mitarbeitern genutzt. Bei Rückkehr nach Karenzzeiten werden die Bedürfnisse mit dem Mitarbeiter neu abgestimmt und an die jeweilige Situation individuell angepasst. Wo es gewünscht und möglich ist, wird die Möglichkeit von Teleworking und flexibler Zeiteinteilung vereinbart. All diese Maßnahmen haben sich in der Vergangenheit bewährt und sollen daher auch künftig so fortgeführt werden. Damit wird das Risiko einer möglichen Diskriminierung der Mitarbeiter als gering eingestuft.

Die Vielfalt der Mitarbeiter wird bei Warimpex als Chance gesehen und als solche genutzt.

Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 knapp 53 % und ist damit im Vergleich zu 2021 gleich geblieben. Warimpex bietet jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter die gleichen Chancen und Voraussetzungen. Wichtig sind die Qualifikation und Erfahrung in einem Arbeitsgebiet und nicht die Nationalität oder das Geschlecht. Frauen und Männer werden in gleicher Weise gefördert – Gleichberechtigung ist selbstverständlich bei Warimpex und drückt sich auch im Frauenanteil der Gesamtbelegschaft aus.

Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter beträgt rund 43,4 Jahre. Die Warimpex-Gruppe arbeitet mit einem attraktiven Mix aus erfahrenen und neuen Mitarbeitern.

Jedenfalls sieht Warimpex in der Diversität ihrer Mitarbeiter einen wesentlichen Erfolgsfaktor.

MENSCHENRECHTE

Die Einhaltung der Menschenrechte wird in der Warimpex als selbstverständlicher Teil der Firmenphilosophie gesehen und tagtäglich geachtet und umgesetzt. Das Recht der freien Meinungsäußerung ist schon durch die Organisation der Warimpex gegeben, da es keine Art einer Einschränkung von Kommunikation gibt, ausgenommen die eingerichteten Vertraulichkeitsbereiche. Auch wird das Recht eines jeden, seinen Glauben frei auszuüben, geachtet und geschützt. In Hotelgebäuden wird beispielsweise die Innenausstattung so religionsneutral wie möglich gehalten, um die Religionsfreiheit aller Nutzer zu wahren. Das zeigt sich bei der Bildauswahl in den Zimmern oder beim Verzicht auf die Verwendung von religiösen Symbolen wie zB Kreuzen.

Die Achtung der Menschenwürde ist vor allem im Mitarbeiterbereich ein wichtiges Thema. Warimpex tritt Vorurteilen und jeglicher Art von Diskriminierung entschlossen entgegen. Es ist wichtig, dass die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung oder Identität, Nationalität, ethnischer Herkunft, Behinderung, Religion oder Weltanschauung gelebt wird. Es wird aktiv eine Unternehmenskultur gefördert, die von Respekt, Offenheit, Vertrauen und Wertschätzung geprägt ist.

Warimpex bekennt sich klar zum Schutz der internationalen Menschenrechte. Innerhalb ihres Einflussbereiches unterstützt und achtet Warimpex den Schutz der Menschenrechte und vermeidet, sich an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig zu machen. Von unseren Lieferanten und Partnern er-

warten wir, dass sie sich ebenfalls an die gesetzlichen Vorschriften halten. Warimpex geht davon aus, dass diese die geltenden Gesetze zum Schutz der Menschenrechte einhalten und Verstöße von der für den jeweiligen Lieferanten/Partner zuständigen Gerichtsbarkeit entsprechend verfolgt werden. Wir sehen keine Notwendigkeit oder Möglichkeit, hier zusätzlich eigene Initiativen zu ergreifen. Lieferanten und Partner werden zum Teil auch von Dritten beliefert. Bisher ist nicht bekannt, dass im Zusammenhang mit Lieferketten Fälle von Menschenrechtsverletzungen aufgetreten sind. Wir gehen davon aus, dass unsere Lieferanten/Partner Maßnahmen ergreifen, wenn sie von solchen Missständen erfahren. Erwiesene Verstöße werden geahndet und können den Ausschluss als Lieferant/Partner nach sich ziehen.

Soziales Engagement –

Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt:

Warimpex will mit Spenden und Sponsoring die Armut senken und Kunst und Kultur fördern. So werden regelmäßig Spenden an folgende Organisationen überreicht: Teach for Austria, Freispiel, Entwicklungshilfeclub.

Wir engagieren uns persönlich: Mitglieder des Vorstandes sind im Programm Teach for Austria auch bei den Programmen in den Schulen vor Ort und halten Vorträge im Rahmen des Programms.

Auswirkungen von Covid-19

Die Covid-19-Krise in den Jahren 2020, 2021 und teilweise 2022 hat mehrere Faktoren beeinflusst:

Umweltbelange:

Durch geringere Reisetätigkeit weltweit kam es zu geringerem Ressourcenverbrauch und somit auch zu geringeren Treibhausgasemissionen. Dies ist auch in der Reisetätigkeit der Warimpex-Gruppe zu sehen. Jedoch muss darauf geachtet werden, dass aufgrund des durch die Covid-19-Krise verursachten Einbruchs der Geschäftstätigkeit keine Abstriche bei den Nachhaltigkeitszielen der Gesellschaft gemacht werden.

Arbeitnehmerbelange:

Durch die Krise wurden die Möglichkeiten von Home Office und Videokonferenzen erweitert. Allen Arbeitnehmern wird Homeworking ermöglicht. Schulungen zur Benutzung von neuen Programmen werden laufend durchgeführt. Die Datensicherheit wurde überprüft und gilt als gewährleistet. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, Covid-Tests zu machen, auch werden Covid-Antigen-Selbsttests im Büro zur Verfügung gestellt.

Menschenrechte:

In der Covid-19-Krise kann es zu einem Risiko der Verletzung der Menschenrechte kommen – Frauen sind durch die Kurz-

arbeit und die Doppelbelastung von Beruf und Familie mehr betroffen, dies wurde durch die Möglichkeit von flexiblen Arbeitszeiten bei Warimpex berücksichtigt.

Auswirkungen Ukraine-Konflikt

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind der Ukraine-Konflikt und die daraus resultierende Flüchtlingswelle in unserem Fokus. Aufgrund unserer Verbindungen nach Polen und der derzeit dort herrschenden Situation unterstützen wir helfend und organisieren mit unseren Kontakten in Polen Transporte von Flüchtenden nach Deutschland zu unserem Hotel in Darmstadt, wo wir rasche und unkomplizierte Hilfe für die Hilfesuchenden bieten wollen. Wir sind in Kontakt mit unseren Partnern in Deutschland und unterstützen bei Behördenwegen und verschieben Bauarbeiten in Darmstadt derart, dass wir eine mittelfristige Unterkunft für die Flüchtenden zur Verfügung stellen können. Uns ist wohl bewusst, dass es sich um keine vollwertigen Wohnungen handelt, aber wir versuchen durch Gemeinschaftsküchen, Waschmaschinen und dergleichen für eine mittelfristige angenehme Unterbringung in unserem Hotel zu sorgen, sodass dann die Organisation von längerfristigen Aufhalten in einiger Ruhe begonnen werden kann.

Unsere Aktivitäten in Russland beschränken sich auf den Raum Sankt Petersburg, damit sind weder unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch unsere Immobilien direkt von den Ereignissen betroffen. Warimpex und alle ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigen sich erschüttert und bestürzt über die Geschehnisse, es bleibt zu hoffen, dass sehr bald wieder Frieden zurückkehren und weiteres unnötiges Leid verhindert wird.

Auswirkungen Inflation und höhere Energiepreise

Zwar ist die Inflation in einigen Ländern von ihrem jüngsten Höchststand zurückgegangen, doch könnten die Energiepreise noch längere Zeit auf einem hohen Niveau bzw. volatil bleiben. In diesem Zusammenhang sind Bemühungen, energieeffiziente Gebäude zu errichten oder durch Sanierungen ältere Gebäude umweltfreundlicher zu gestalten, umso wichtiger.



Mogilska 35 Office
Krakau, PL

ANGABEN GEMÄSS § 243a UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 54.000.000,- und ist in 54.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die jeweils mehr als 10 % betragen, halten folgende Aktionäre:

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

Die Anleihe der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2022

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 5.400.000

Eigene Aktien:

In der Hauptversammlung vom 3. Juni 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden und als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland bzw. jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot veräußert werden sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, veräußert werden.

Ein Aktienrückkaufprogramm wurde vom 23. September 2019 bis 4. März 2020 durchgeführt. Dabei wurden 1.000.000 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,6 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2022 1.939.280 eigene Aktien; dies entspricht 3,59 % des Grundkapitals.

Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

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

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr liegt auch für das Jahr 2023 der operative Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten. Der Avior Tower 1 mit ca. 16.900 m² in St. Petersburg wurde im 3. Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn ist Jänner 2023. Für Sommer 2023 ist die Fertigstellung des Mogilska 35 Office vorgesehen.

Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie aus derzeitiger Sicht Warimpex nur noch geringfügig beeinflussen, stehen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine weiterhin im Fokus des Managements. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können. Die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Betrieb eines Hotels) können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden; Neuprojekte sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet TEUR 5.726, über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestehen. Weitere finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss aufgrund der Investitionen in Russland (vgl. die Erläuterungen im Konzernabschluss unter Punkt 3.4.1) sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

Weiters kam es 2022 zu einem Anstieg der Inflation, worauf sowohl in den USA als auch in Europa mit Anhebungen der Leitzinssätze in mehrmaligen Zinsschritten reagiert wurde. Die damit einhergehende Verteuerung der Projektfinanzierungen sowie der Renditeanstieg bei Immobilien, der in weiterer Folge zu niedrigeren Immobilienwerten führt, werden für 2023 wichtige Themen in der Immobilienbranche sein.

Zum Stichtag unterlagen nur rd. 20 % der verzinlichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex überschaubar bleiben sollte.

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

Darüber hinaus beschäftigt uns auch das Thema Nachhaltigkeit sehr. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr und prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung. Durch die Erstanwendung der EU-Taxonomie zur Förderung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten gewinnen Nachhaltigkeit und Klimaschutz noch mehr an Bedeutung. Konzernweit besteht das Ziel, die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien durch die Erlangung der entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio zu bestätigen. Einige unserer Immobilien wurden bereits als taxonomiekonform, also ökologisch nachhaltig, eingestuft. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

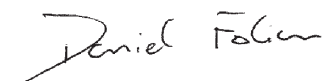
Wien, am 21. April 2023



Dr. Franz Jurkowitzsch
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitzsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Dr. Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes