

Konsolidierter nichtfinanzieller Bericht

ANGABEN GEMÄSS § 267A UGB

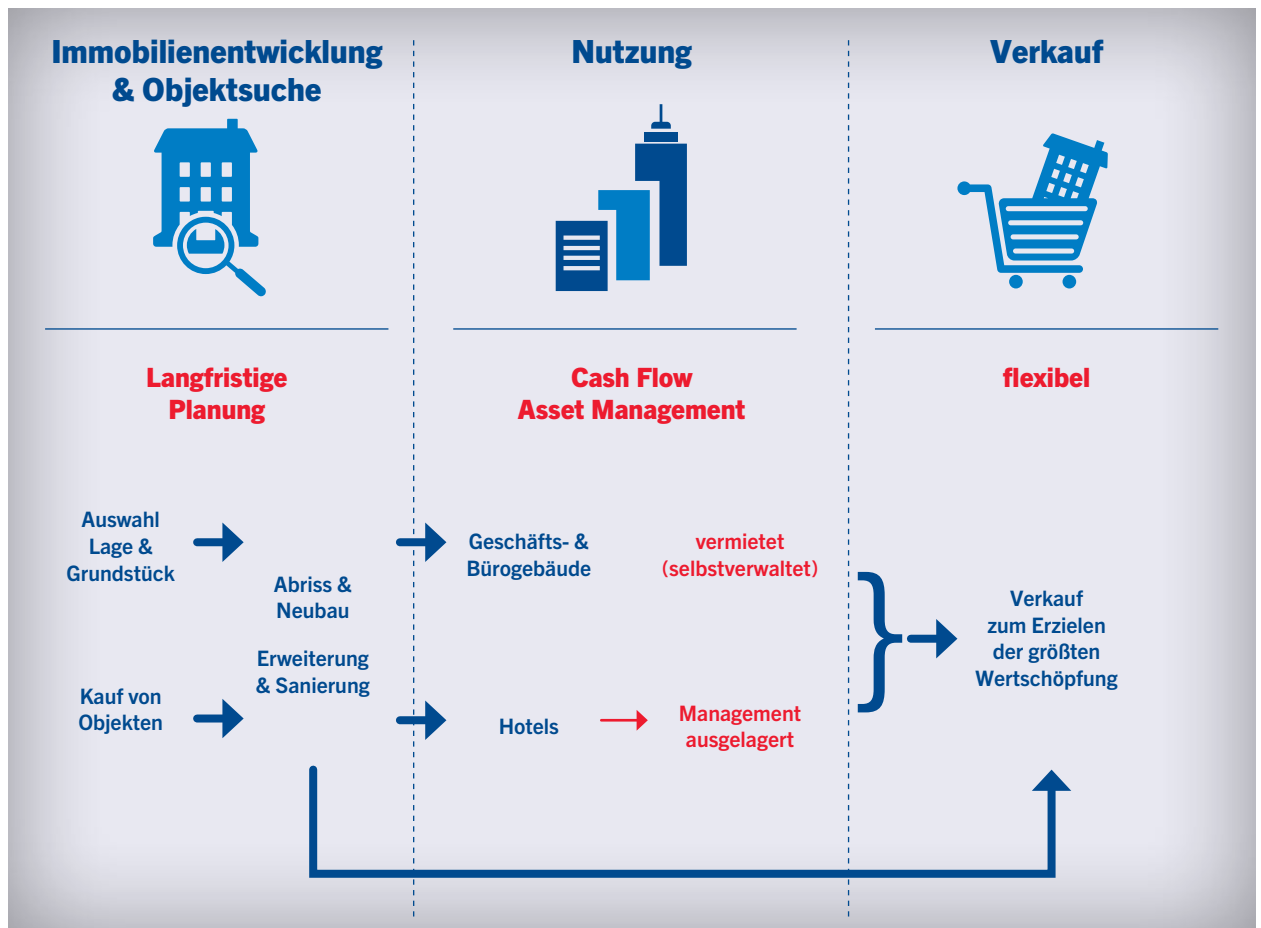


WARIMPEX-Geschäftsmodell

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 Transit-handelswarengesellschaft von Dr. Stefan Folian gegründet. Unter der Führung von Dkfm. Georg Folian und Dr. Franz Jurkowsitch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelte die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. Darüber hinaus ist Warimpex in der Entwicklung von Bürohäusern und anderen Immobilien tätig.

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 2021 war Warimpex Eigentümer, Miteigentümer bzw. Pächter von vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern sowie von acht Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 97.500 m² 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 Jahrzehnten werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt 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 schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt 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 liegt beim 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.

In 2019 wurde dazu 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 über die NH-Schwerpunkte bei Entwicklungen, ein Prozess für den Umgang mit NH-Zertifizierungen und ein Leitfaden und 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 Standardzertifizierung wurde LEED Existing Building Operation & Maintenance gewählt, von der jedoch je nach Land, Projekttyp und Marktanforderung abgewichen werden kann. Auch 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 Bestandsgebäude 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
Orgodowa 8 Office, Łódź	2018	28.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Mogilska 43, Krakau	2019	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Zeppelin Tower, St. Petersburg	2015	15.600 m ²	LEED – Gold
		55.600 m ²	

Vorgesehene Zertifizierungen

	Eröffnung		Zertifikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Mogilska 35, Krakau	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Chopin Office, Krakau	2023	21.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent oder LEED – Platinum

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

Ebenfalls beschloss die Warimpex-Gruppe, in allen Immobilien nach Möglichkeit auf Ökostrom umzusteigen. Die Vorbereitungen dafür laufen.

Erstanwendung EU-Taxonomie

Die EU hat mit der EU-Taxonomie ein Klassifizierungssystem zur Definition von „ökologisch nachhaltigen“ Geschäftstätigkeiten erstellt.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind die taxonomiefähigen Umsätze, Investitionen (CapEx) und der operative Aufwand (OpEx) zu identifizieren. Ab dem Geschäftsjahr 2022 sind diese Angaben um Taxonomiekonformität zu ergänzen.

Warimpex hat in Vorbereitung auf die Angaben im Geschäftsjahr 2022 einen externen Prüfer beauftragt zu prüfen, ob alle ihre mit LEED oder BREEAM zertifizierten Immobilien, die vor dem 31. Dezember 2020 eröffnet wurden, zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehören und die Mieteinnahmen, CAPEX und OPEX somit taxonomiekonform sind. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der EU-Taxonomie und der sich derzeit noch entwickelnden Anwendungspraxis ist eine finale Beurteilung noch nicht möglich. Es wird angestrebt, möglichst viele taxonomiekonforme Immobilien im Bestand zu halten.

Für Immobilienprojekte, die sich derzeit in Bau befinden, hat der Gutachter geprüft ob sie taxonomiekonform errichtet werden oder Anpassungen notwendig sind. Für Neubauprojekte wird Taxonomiekonformität angestrebt. Da sich die Gebäude noch im Bau befinden, sind einige Anforderungen für Neubauten wie zum Beispiel der Energieausweis, Lufttests, Risikominderung usw. 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 eines Entwurfs geschätzt werden.

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

	Investment Properties	Hotels	Services
NACE Klassifikation	L68 Construction and Real Estate Activities	–	–
Taxonomiefähig?	Ja	Nein	Nein

	Zertifikat	taxonomiefähig	nicht taxonomiefähig
HOTELS			
Greet Hotel, Darmstadt			
Crowne 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		
Erzsébet, Budapest			
B52, Budapest			
Zeppelin, St. Petersburg	LEED Gold		
Airport City Carpark, St. Petersburg			
SERVICES			
DEVELOPMENT PROJECTS			
Avior Tower, St. Petersburg	LEED Gold		
Mogilska 35, Krakau	BREEAM In-Use excellent		
andere			
Umsatz		76 %	24 %
OPEX		50 %	50 %
CAPEX		96 %	4 %

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.

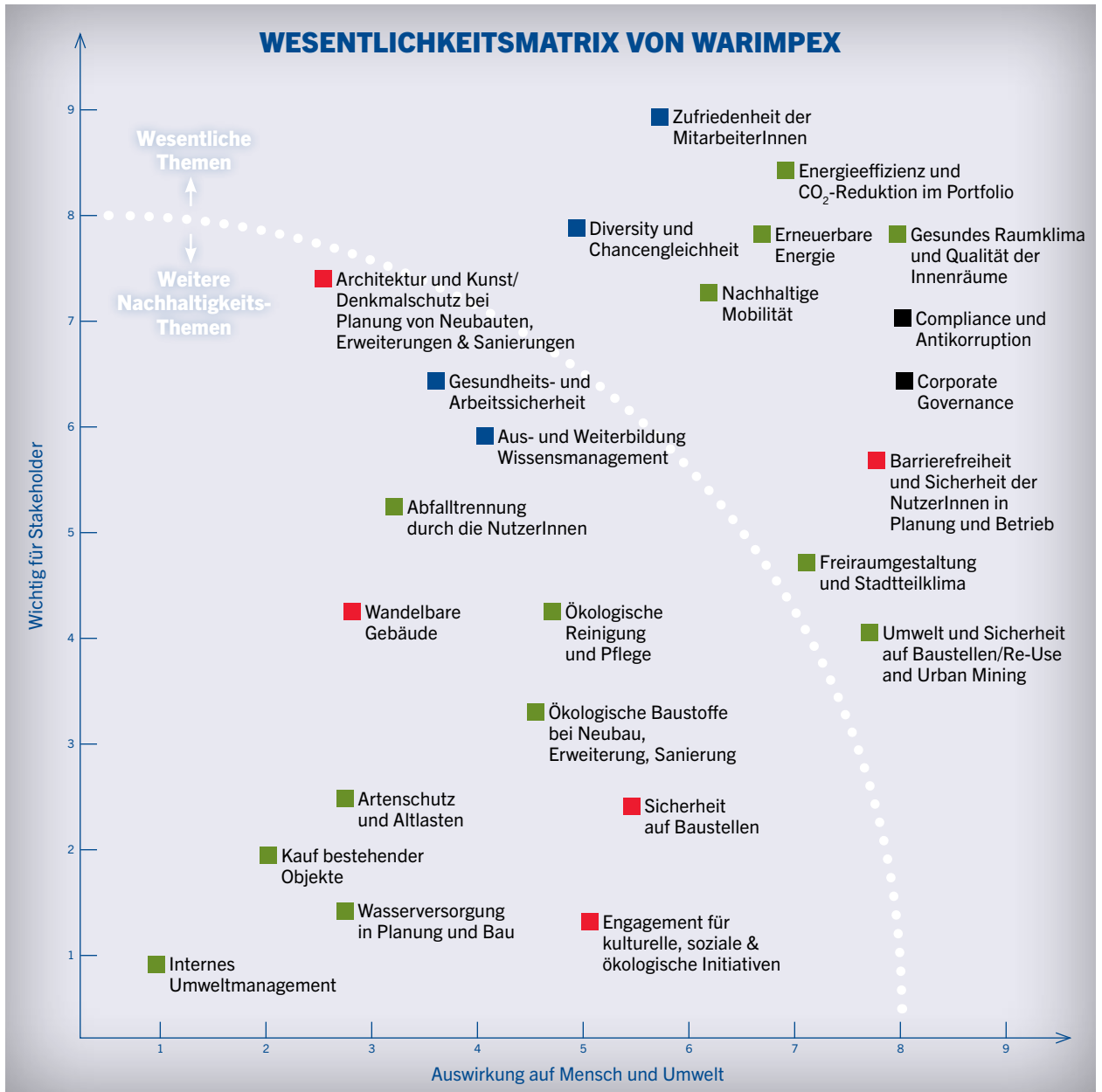
Prozessbeschreibung und strategische Verankerung

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 Arbeitsverhältnisse 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 Stadtteilklima	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	ist im Projektkonzept aufgenommen
Umweltbelang	Nachhaltige Mobilität	- Risiko des Mangels an Infrastruktur + Chance der Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	fehlende Ladestationen, Fahrradabstellplätze, kein Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln	im Projektkonzept aufgenommen
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 Stadteilklima	- 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	im Projektkonzept aufgenommen
Arbeitnehmerbelang	Gesundes Raumklima und Qualität der Innenräume	- Risiko von Sick-Building-Syndrom + Chancen auf bessere Arbeitnehmer-Zufriedenheit	- Risiko von „Sick-Building-Syndrom“ – Gesundheitsbelastung durch Innenraumemissionen, verminderte Produktivität der Nutzer + Chancen Wohlbefinden der Nutzer, höhere Produktivität der Mitarbeiter in Büros	im Projektkonzept aufgenommen
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	im Projektkonzept aufgenommen

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 Ogradowa 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 für das aktuell in Bau befindliche 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 am 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.

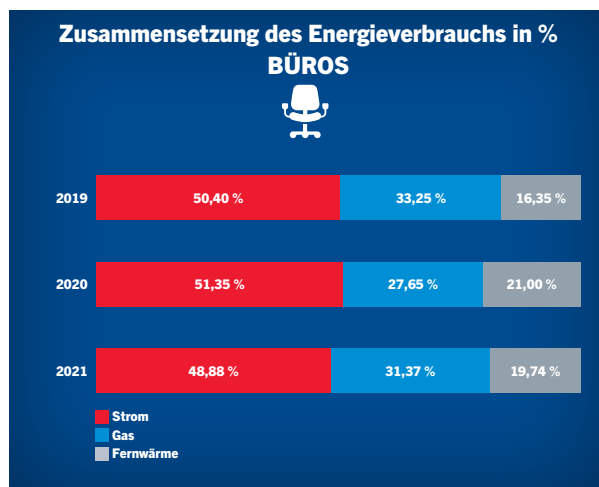
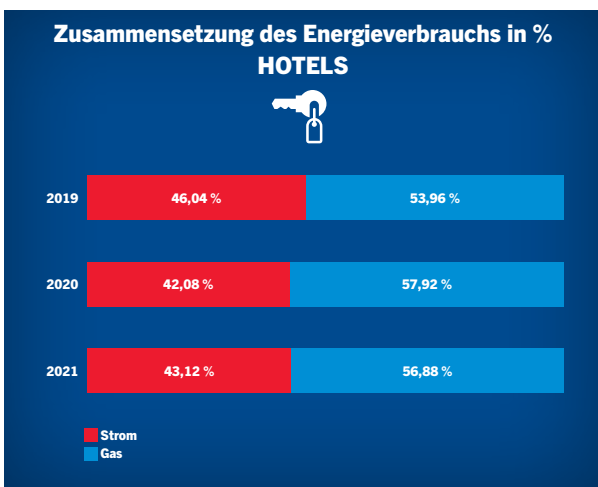
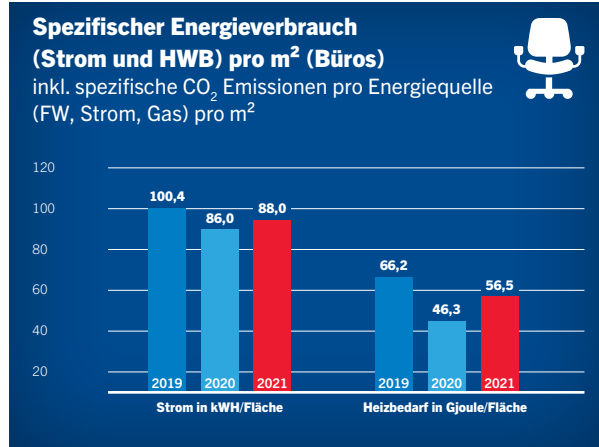
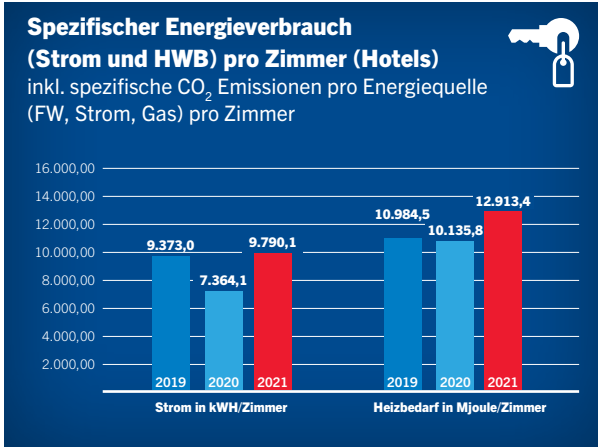
Kennzahlen 2021

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 setzt sich zum 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 Ogradowa 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 ge-



achtet, indem die Belegung der Zimmer so geplant wird, dass frei stehende Zimmer oder Stockwerke nicht voll beheizt werden müssen. So wird bereits bei der Planung der Projekte darauf geachtet, dass Hotelbereiche einzeln mit Energie versorgt werden können und somit kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des Heizwärmebedarfs geleistet werden.

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. Auch wurden bei dieser Baustelle während des Abrisses Reinigungskarten für professionelle Autowäschen an Anrainer verteilt. Warimpex setzt sich zum Ziel, 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

mer 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 2021 gab es wieder ein Redevlopment-Projekt: Das 2019 erworbene Hotel in Darmstadt (ein Gebäude aus 1989) wurde von 2019 bis 2021 umfassend renoviert und im September 2021 unter der Marke „Greet“ 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 decken zu können.

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 Ogradowa 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 Projekt in Łódź, Ogradowa 8, 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 200m, 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 Ein-

schränkungen 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				
	2021	2020	2019	2018	2017
Flüge	37	46	129	113	123
Auto km	19	22	29	32	64

MitarbeiterInnen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Der Ausstoß von CO₂ durch Reisetätigkeiten im Jahr 2021 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Senkung resultiert durch ein niedrigeres Reiseaufkommen aufgrund der Covid-19-Pandemie.

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 zwei 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. 2021 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 2022 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, keine Beanstandungen durch Behörden und Kunden zu erhalten und alle rechtlichen Auflagen zu erfüllen, um die Sicherheit der Nutzer stets zu gewährleisten.

Von 294 Hotelzimmern des Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg sind 6 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 Telearbeits-Möglichkeiten sind bei Warimpex tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter.

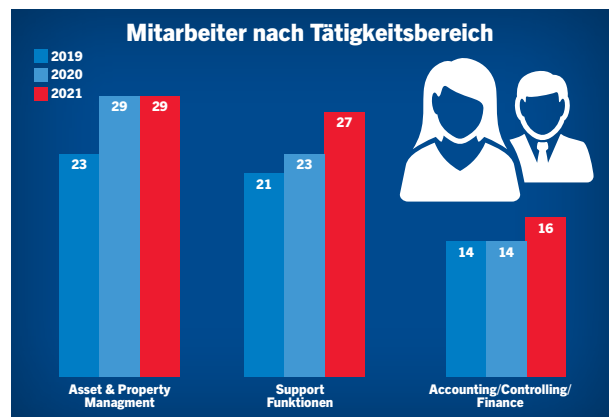
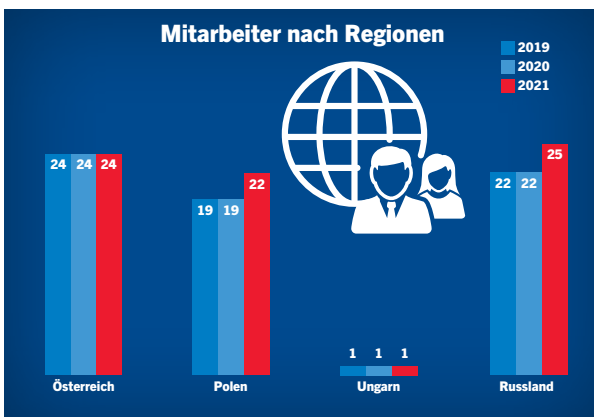
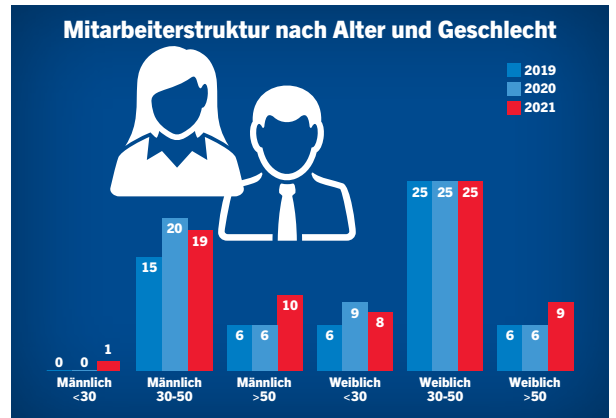
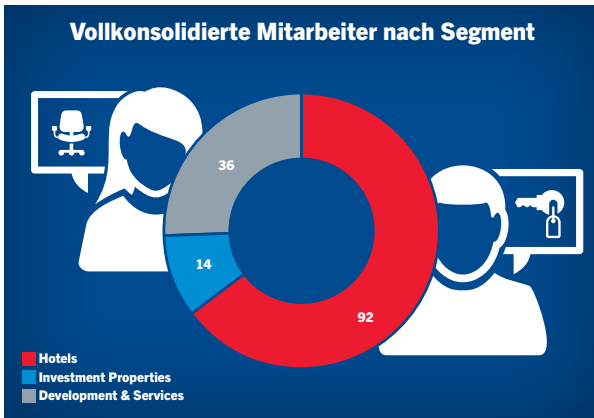
Hotels werden durch Hotelmanagementgesellschaften im Rahmen von Managementverträgen betrieben. Die Personalhoheit und die Betreuung des Hotelpersonals liegen daher im Verantwortungsbereich der Hotelmanager und werden nicht von Warimpex gesteuert. Aus diesem Grund umfassen die nachfolgenden Darstellungen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

Mitarbeiter im Konzern

Am 31.12.2021 waren 72 Mitarbeiter 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 40 % 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 Konzernrechnungswesen 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 kulturellem 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 durch sein Geschlecht, Alter oder seine 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 Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 knapp 53 % und ist damit im Vergleich zu 2020 um 8 % gesunken. Der Anteil an weiblichen Führungskräften ist im Vergleich zu 2020 mit 33,3 % um rund 5 % gesunken. Diese Veränderung ist durch die vermehrte Aufnahme von männlichen Technikern zu erklären. 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 Män-

ner 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 43,7 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 erwarten 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 dieser Lieferkette 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 persönlich bei den Programmen in den Schulen vor Ort und halten Vorträge im Rahmen des Programms.

2020 und 2021 konnten aufgrund von Covid-19 viele Veranstaltungen nicht stattfinden, darum ist unser Spenden- und Sponsoring-Volumen leicht gesunken.

Auswirkungen von Covid-19

Die Covid-19-Krise in den Jahren 2020 und 2021 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 Arbeitnehmer wurde 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 Kurzarbeit 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, 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 Aufenthalten 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.

WEITERE NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

- **Leerstandsquote der einzelnen Immobilien:** Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur vermietbaren Fläche und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftende Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Die Leerstandsquote wird pro Immobilie im Lagebericht angeführt.
- **Standortqualität und Infrastruktur** sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien.
- **Lokale Präsenz und Marktkenntnis:** Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung.

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 Jurkowitsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Die Anleihe der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2021

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 7.200.000

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 31.12.2021 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:

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

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

Warimpex steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen Covid-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament. Das Unternehmen hat die vergangenen Jahre zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt: War das Unternehmen bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil des Fair Values an Hotels am Gesamtportfolio

lediglich 12 %. 71 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Der Konzern evaluiert die Auswirkungen von Covid-19 laufend. Nach zwei Jahren der Pandemie sind weiterhin im Vermietungsbereich nur geringe operative Auswirkungen erkennbar, während Hotels stärker als Büroimmobilien von der Pandemie betroffen sind. Im Jahr 2021 war bereits eine leichte Erholung erkennbar. Der Konzern setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten, unter anderem wurden staatliche Beihilfen wie Kurzarbeitsgeld, die Aussetzung von Immobiliensteuern sowie auch Überbrückungshilfen in Anspruch genommen.


Abgesehen von der Pandemie stehen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Fokus des Managements. Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtrouppen in der Ukraine ein Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und den Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. So wurde im März 2022 der Leitzinssatz der russischen Nationalbank über das Doppelte auf 20 % angehoben und der Rubel gab zunächst gegenüber dem Euro deutlich nach. Im April 2022 wurde der Leitzinssatz auf 17 % gesenkt und der Rubelkurs stabilisierte sich auf Vorkrisenniveau. Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude sowie ein Büroturm in der Bauendphase) mit einem Wert von TEUR 148.780. Diese Immobilien sind – bis auf die in Bau befindliche – voll vermietet und machen rd. 40 % des Immobilienvermögens des Konzerns aus. Die Fremdfinanzierung dieser Immobilien erfolgte durch lokale Banken und ist größtenteils in Rubel denominated. In den Kreditverträgen sind Fixzinssätze bzw. Zinsobergrenzen vereinbart. Warimpex ist in St. Petersburg mit lokalen Mitarbeitern in lokalen Tochtergesellschaften vertreten, die das operative Geschäft vor Ort betreuen. Im Geschäftsjahr betrug der auf Russland entfallende Umsatz TEUR 14.606. Abgesehen von in der Vergangenheit erfolgten Kapitalausstattungen bzw. Haftungen für hypothekarisch besicherte Kredite bestehen keine finanziellen Verflechtungen oder laufende Geschäftsbeziehungen zwischen den russischen Tochtergesellschaften und der Konzernmuttergesellschaft oder anderen Konzerngesellschaften. Ursprünglich geplante Neuentwicklungen in St. Petersburg werden derzeit nicht weiterverfolgt. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung geht der Konzern davon aus, dass im ersten Quartal 2022 Verluste aus der Wäh-

rungsrechnung in der Größenordnung von rd. TEUR 1.400 zu verbuchen sind. Wertverluste aus russischen Büroimmobilien zum 31. März 2022 werden derzeit im Konzern evaluiert; bei den Bestandsimmobilien sind Abwertungen um durchschnittlich 10% zu erwarten, für das in Bau befindliche Projekt bis zu 25%. Im Hotelbereich sind aktuell keine negativen Auswirkungen erkennbar, die Auslastung und der Umsatz des Hotels Crowne Plaza in St. Petersburg lagen im März 2022 über den Budgetwerten. Weitere finanzielle Auswirkungen dieser Krise auf den Konzernabschluss sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

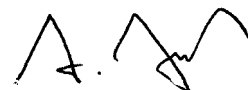
Warimpex rechnet dennoch mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Die aktualisierte Planungsrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2022 auch im Fall, dass der Rubel im Vergleich zum budgetierten Umrechnungskurs die Hälfte seines Werts verliert, bzw. für den Fall des Ausfalls des geplanten operativen Ergebnisses der russischen Tochtergesellschaften ein positives EBITDA (Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen) sowie ausreichend Liquidität. Auch wenn die Lage in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den Investitionen in Russland für Warimpex eine schwierige Situation darstellt, ist Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team weiterhin gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

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

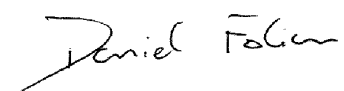
Wien, am 26. April 2022



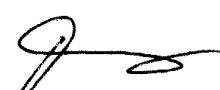
Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Dr. Daniel Folan
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes