

WARIMPEX

*Konsolidierter  
nichtfinanzieller  
Bericht*

ANGABEN GEMÄSS § 267A UGB

Mogilska 3  
Krakau, PL

## 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.

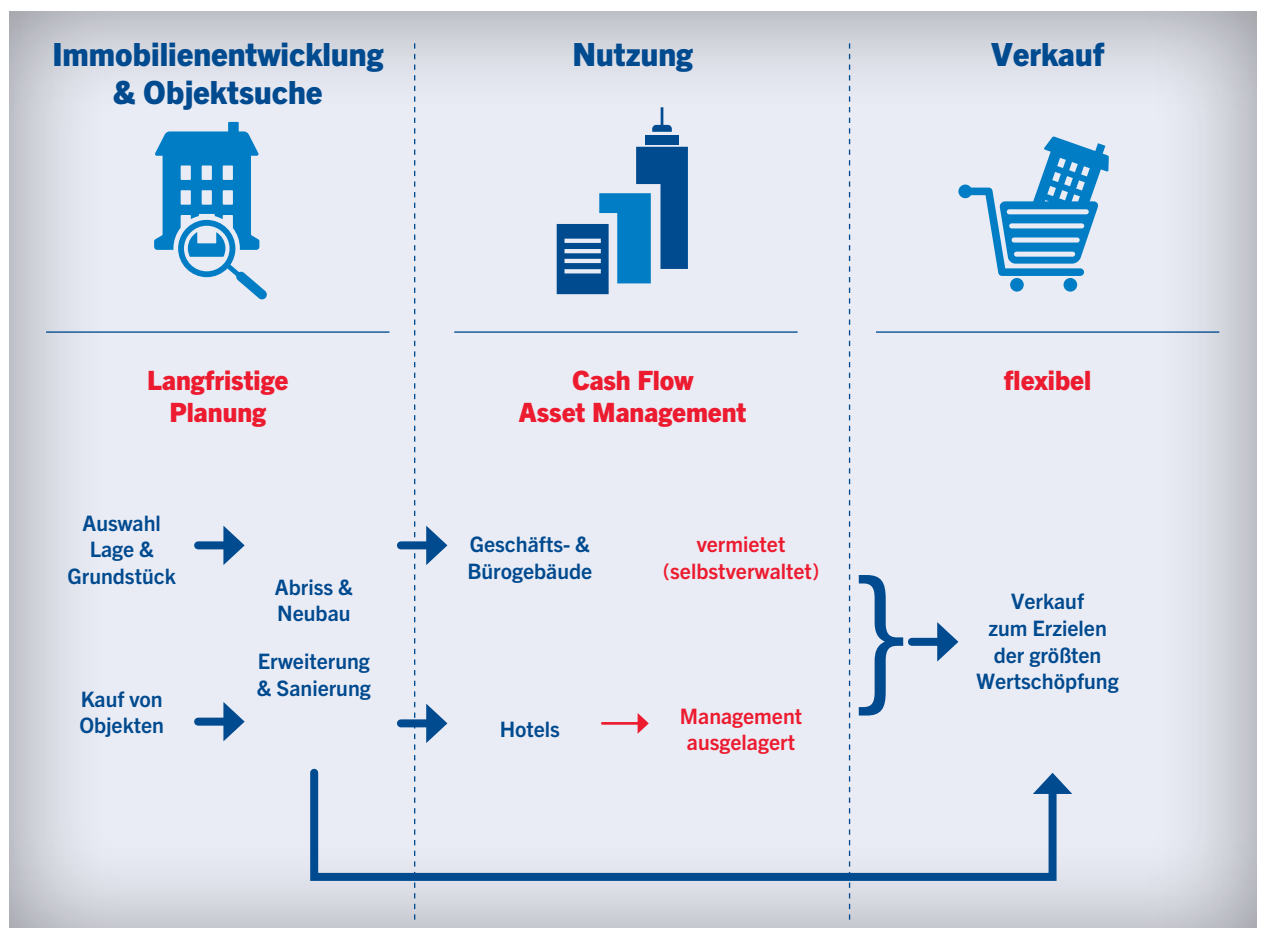
So erzielt die Warimpex-Gruppe einerseits stabile Cashflows aus dem Betrieb von Hotels bzw. der Vermietung von Büroimmobilien und andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf der Immobilien.

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 von der Finanzierungsstärke des Asset Managements 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.

## Nachhaltige Unternehmensführung

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 und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

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 Hotel- und Bürobereich 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 CO<sub>2</sub>-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 im 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 Kostensparnis. Auch langfristig rechnet sich eine Zertifizierung: Es ist denkbar, dass in Zukunft zB. ein zu hoher Ausstoß an CO<sub>2</sub> „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Orgodowa 8 in Łódź    | Breeam In Use – Very Good |
| Mogilska 43 in Krakow | Breeam In Use – Very Good |

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 festge-

legte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO<sub>2</sub> emittiert, erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen tiefreichenden 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.

## 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.

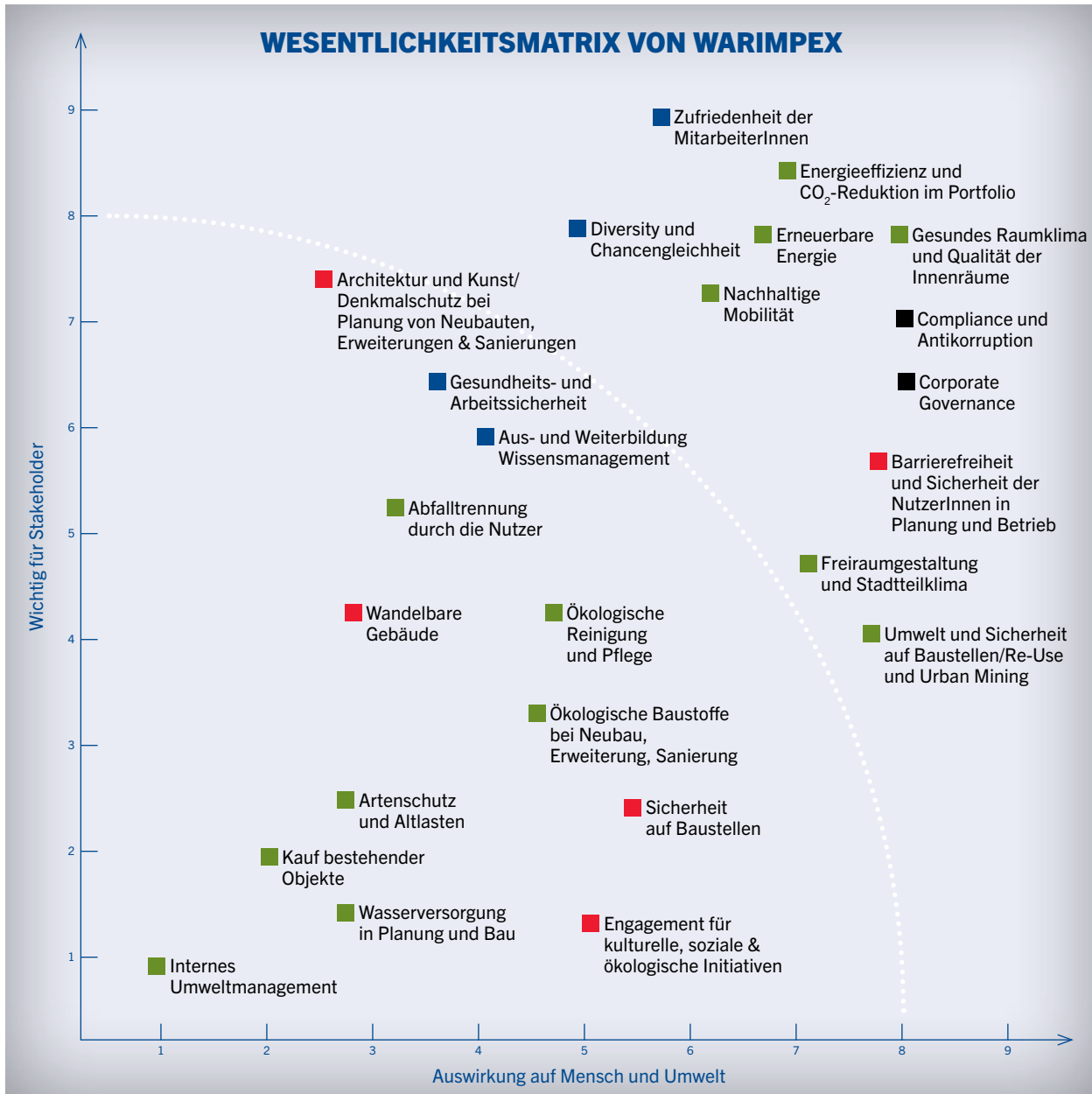
Nachhaltige Entwicklung ist ein vielschichtiger Prozess und wird von zahlreichen Themen in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beeinflusst. Die potenziellen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf diese Lebensbereiche werden durch das konkrete Kerngeschäft, die Branche und das Umfeld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

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                     |
|---|--|--|
| <b>Energieeffizienz der Gebäude</b>                                   | Thermische Qualität der Gebäude, energieeffiziente Haustechnik, Geräte etc. ermöglichen die Energieeffizienz der Gebäude (Heizen, Kühlen, Stromverbrauch).   | Umweltbelang                             |
| <b>Re-use and Urban Mining / Umwelt und Sicherheit auf Baustellen</b> | 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                             |
| <b>Nachhaltige Mobilität</b>  | 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                             |
| <b>Innerbetriebliches Umweltmanagement</b>                            | Ressourcenschonung im eigenen Betrieb (Planung der Reisetätigkeiten, nachhaltige Mobilität)  | Umweltbelang                             |
| <b>Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption</b>           | Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsrecht, Wettbewerbsrecht, Datenschutz etc.), klare Vergabeprozesse, korrekte Arbeitsverhältnisse mit beauftragten Unternehmen  | Bekämpfung von Korruption und Bestechung |
| <b>Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer</b>                     | 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                             |
| <b>Zufriedenheit der Mitarbeiter</b>                                  | Motivation und Zufriedenheit des Teams wird gestärkt und hoch gehalten   | Arbeitnehmerbelang                       |
| <b>Diversity und Chancengleichheit</b>                                | Verschiedene Teamstruktur in Bezug auf Alter, Geschlecht, Herkunft, Arbeitsmodell etc.   | Arbeitnehmerbelang                       |
| <b>Achtung der Menschenrechte</b>                                     | Selbstverständlicher Teil der Firmenkultur, der nach innen und außen gelebt wird   | Achtung der Menschenrechte               |



**Themenbereiche**

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

## 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 einer Milliarde Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. Darüber hinaus ist Warimpex auch 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 Warschau koordiniert. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

Per Ende des Jahres 2019 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. 104.600 m<sup>2</sup> (anteilsbereinigt ca. 92.800 m<sup>2</sup>) in Polen, Russland, Ungarn, Deutschland und Österreich.

Im Jahr 2019 hat Warimpex das Immobilienportfolio um ein Hotel und ein Geschäfts- und Bürogebäude erweitert: um das neu erworbene Hotel samt Grundstücksreserve in Darmstadt sowie das selbst entwickelte Bürogebäude Mogilska 43 in Krakow. Drei Hotels und ein Bürogebäude in Budapest wurden verkauft.

Bei den Kennzahlen des nicht-finanziellen Reportings werden nur Immobilien berücksichtigt, die mindestens seit 12 Monaten im Bestand sind.

## 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 und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können. Warimpex ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz keinen Widerspruch darstellen müssen.

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 In Use – Very Good“ und für das Bürogebäude B52 in Budapest ist die Zertifizierung „BREEAM In Use“ vorgesehen. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen Zertifizierungen geplant, zB die LEED-Zertifizierung „Gold“ für das neue Projekt Avior Tower in der Airport City in St. Petersburg. 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 wird an einem Prüfschema gearbeitet, 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 2019**

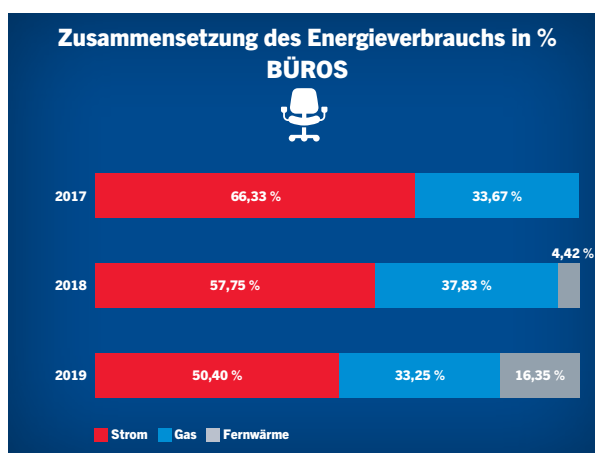
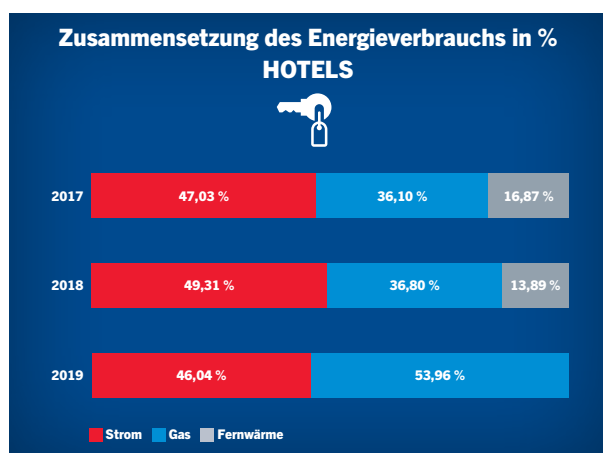
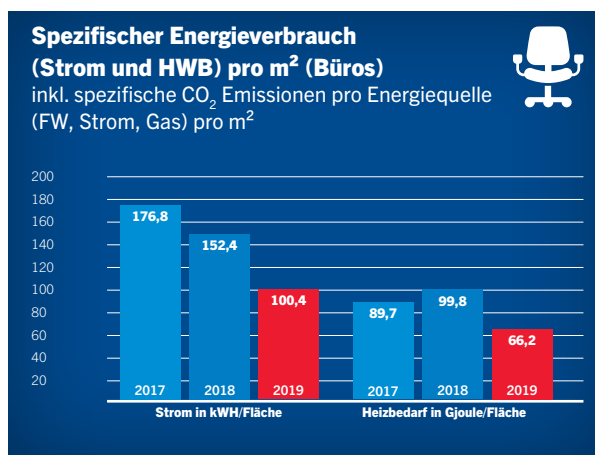
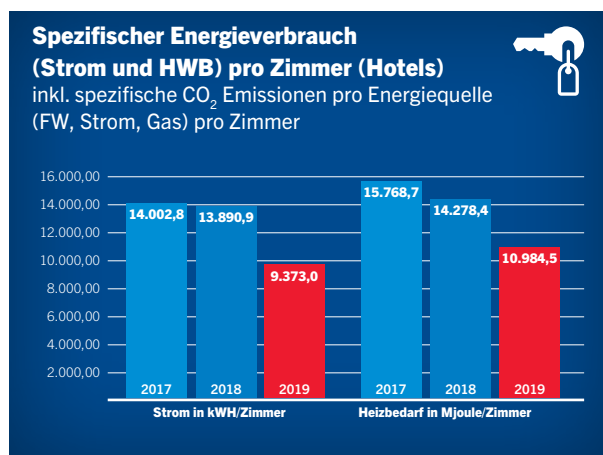
Die Kennzahlen wurden für die Assetklassen Hotels und Bürogebäude unterschiedlich dargestellt, um ein klares Bild zu präsentieren. Bei Hotels werden zur besseren Vergleichbarkeit die Kennzahlen pro Hotelzimmer berichtet. Hingegen erfolgt bei Büroimmobilien die Darstellung des Energieverbrauches pro Quadratmeter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

Die Kennzahlen wurden 2017 erstmals erhoben und bilden damit die Basis für die laufende Kontrolle des Energieverbrauches, um das Risiko des Beitrages zum Klimawandel zu über-

wachen und zu minimieren. Warimpex setzt sich zum Ziel, diese Kennzahlen laufend zu verbessern und dies auch bei der Planung von Neuprojekten zu berücksichtigen.

Bei den beiden Entwicklungsprojekten 2019 in Polen wurde besonderer Wert auf energieeffiziente und umweltfreundliche Gestaltung gelegt: Bei dem Projekt Mogilska 43 in Krakau wurde eine mit Pflanzen begrünte Wand errichtet, bei dem fertiggestellten 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 geachtet, 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 Fernwärme-Anschluss. 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 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. Im Jahr 2019 gab es ein Redevlopment-Projekt: im Hotel in Darmstadt der Lobbybereich, Umbauarbeiten im übrigen Hotel sind für 2020 geplant.

##### **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 Ogródowa Office und Mogilska 43; E-Ladestationen sind auch bei Neuprojekten vorgesehen. Bei Mogilska 43 wurden 60 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,4 Abstellplätzen pro 100 m<sup>2</sup> Bürofläche) errichtet. Auch Duschen und Umkleieräume wurden umgesetzt, um die Anfahrt ins Büro mit dem Fahrrad für Mitarbeiter attraktiver zu machen. Etwa beim Projekt in Łódź, Ogródowa 8, gibt es 150 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,5 Abstellplätzen pro 100 m<sup>2</sup> Bürofläche) sowie Duschen und Umkleiden in den Büroräumlichkeiten.

Die Projekte der Warimpex liegen prinzipiell in zentralen Lagen in Primär- und Sekundärstädten. Bei allen Projekten ist eine gute Erreichbarkeit für die Nutzer der Immobilie (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 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 Entwicklun-



gen bestmöglich einzugehen, setzt sich Warimpex zum Ziel, nachhaltige Mobilität bei zukünftigen Projekten als Kriterium zu berücksichtigen.

#### Innerbetriebliches Umweltmanagement

|         | 2019                  | 2018                  | 2017                  |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Flüge   | CO <sub>2</sub> 129 t | CO <sub>2</sub> 113 t | CO <sub>2</sub> 123 t |
| Auto km | CO <sub>2</sub> 29 t  | CO <sub>2</sub> 32 t  | CO <sub>2</sub> 64 t  |

MitarbeiterInnen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Der Ausstoß von CO<sub>2</sub> durch Reisetätigkeiten im Jahr 2019 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Erhöhung kam durch ein erhöhtes Reiseaufkommen durch den Verkauf der französischen Hotels und den Erwerb und die Aufnahme der Entwicklungstätigkeit des Darmstadt-Projektes zustande.

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 Telefonkonferenzen und Videokonferenzen gefördert und es werden technologische Mittel 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 2018) und den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“. 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.

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. 2019 wurden Schu-

lungen zu aktuellen Themen wie der neuen Datenschutzgrundverordnung durchgeführt. Zusätzlich sind Unterweisungen zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zur Arbeitssicherheit durchgeführt worden. Diese Schulungen sind auch für 2020 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 Geschäftsführer (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 420 Hotelzimmern der Warimpex-Gruppe sind 8 Zimmer barrierefrei, was einem Anteil von 2 % entspricht.

## 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 im Zuge steigender 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.

### Mitarbeiter im Konzern

Am 31.12.2019 waren 58 Mitarbeiter (2018: 51) 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 die Hauptbuchhalter und Buchhalter 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 erfährt der Mitarbeiter auch durch die offene und ehrliche Unternehmenskultur. Bei Warimpex wird kein Wert auf die Achtung von Hierarchien gelegt. Es geht vielmehr um Begegnung auf Augenhöhe und ein respektvolles Miteinander. So wird Rücksicht auf die individuellen Anforderungen und Bedürfnisse der Mitarbeiter genommen, indem verschiedene Arbeitsmodelle wie Teilzeit, Teleworking etc. angeboten und auch neu gestaltet werden.

### Diversity und Chancengleichheit

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern und generell dem unterschiedlichen 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 4 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.

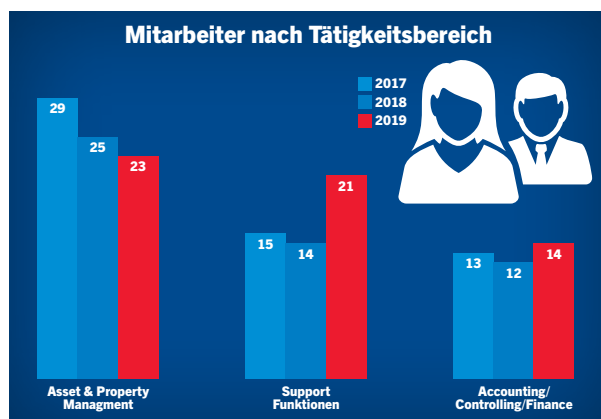
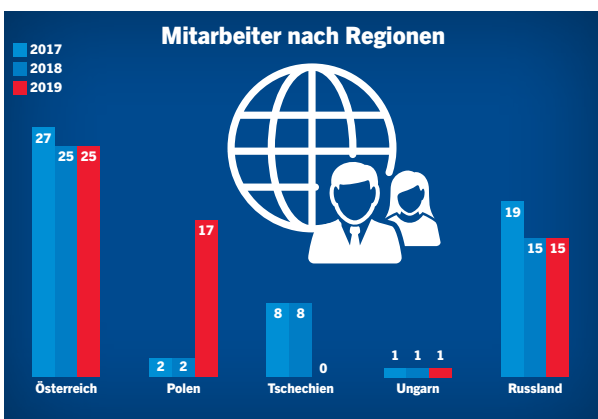
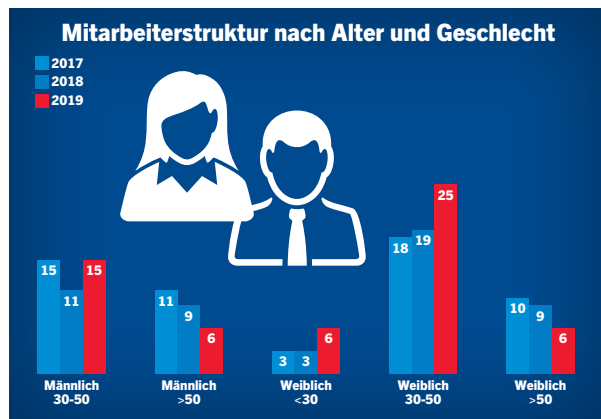
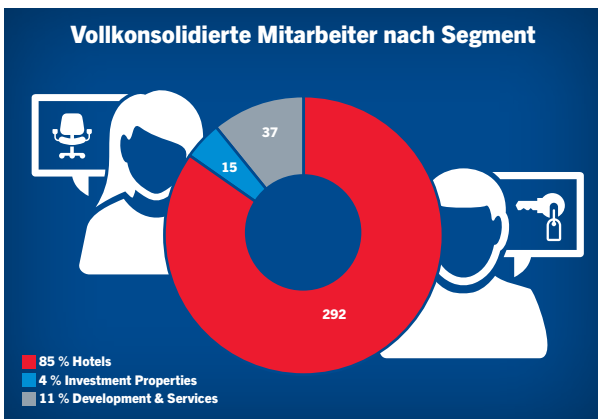
Eine flache Hierarchie ermöglicht auch die Erreichung der Ziele durch kurze Wege, ohne sich durch Strukturen kämpfen zu müssen. Frauen und Männern wird gleichermaßen die Möglichkeit geboten, auch während Karenzzeiten am Firmengeschehen teilzunehmen. Einladungen zu Firmenfeiern gehen auch an karenzierte 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 fle-

xibler 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 2019 knapp 64 % und ist damit im Vergleich zu 2018 um 4 % gestiegen. Der Anteil an weiblichen Führungskräften ist im Vergleich zu 2018 um 6,3 % auf 38 % gestiegen. 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 werden nicht gezielt gefördert – Gleichberechtigung ist selbstverständlich bei Warimpex und drückt sich auch im Frauenanteil der Gesamtbelegschaft aus.

Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter beträgt rund 44,1 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. 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.

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.



**Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Daniel Folian**  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Jurkowitsch**  
Mitglied des Vorstandes



**Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes