WARIMPEX

Konsolidierter nichtfinanzieller Bericht

ANGABEN GEMÄSS § 267A UGB

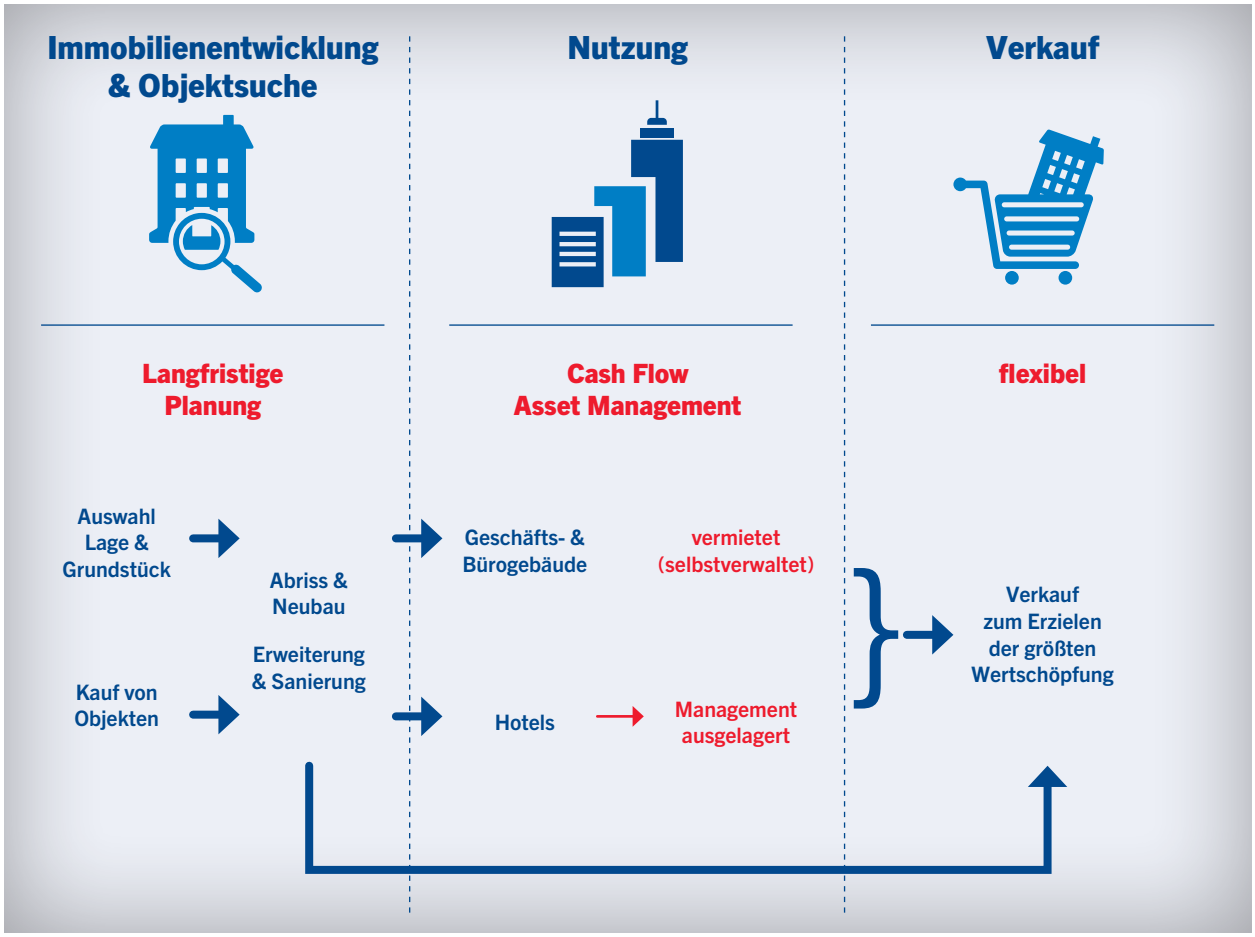
warimpex

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 Profitabilität 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 meistens 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.

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, wird man sich bis 2050 zu einer low carbon economy entwickeln müssen, die kaum mehr CO_2 emittiert. Das gilt es heute bei langfristigen Investitionen schon zu bedenken. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen tiefreichenden Verantwortung bewusst und erachtet Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern stellt vor allem auch ökologische und soziale Aspekte in den Vordergrund. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

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.

Wesentlichkeit und Stakeholder

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

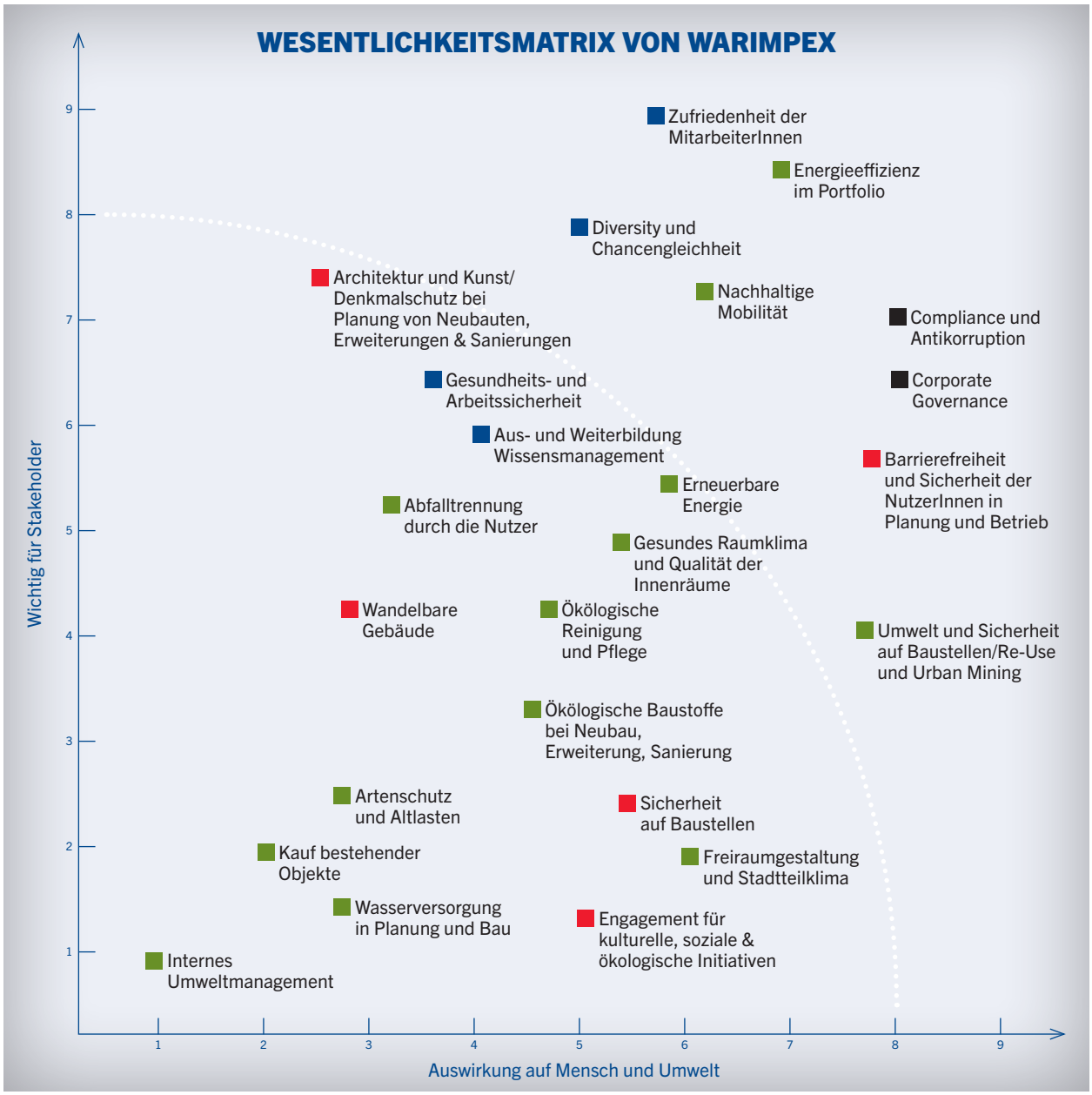
Die Basis der Berichterstattung bildet eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse. In einem mehrstufigen Prozess wurden die für die Warimpex-Gruppe potenziell wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Die Themen wurden auf ihre Auswirkung auf Mensch und Umwelt sowie auf die Bedeutung für folgende 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 Energieeffzienz der Gebäude (Heizen, Kühlen, Strom verbrauch)	Umweltbelang
Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen	erneuerbare Rohstoffe, umweltschonend hergestellt, regional, schadstofffrei, multifunktional und recyclingfähige 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
Innerbetriebliches Umweltmanagement	Ressourcenschonung im eigenen Betrieb (Planung der Reisetätigkeiten, nachhaltige Mobilität)	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 rechtlicher 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	Verschiedene Teamstruktur in Bezug auf Alter, Geschlecht, Herkunft, Arbeitsmodell etc.	Arbeitnehmerbelang
Work-Life-Balance	Unterschiedliche Arbeitszeitmodelle, flexibles Zeitmanagement	Arbeitnehmerbelang
Achtung der Menschrechte	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 Jurkowitsch 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 Prag, Budapest, St. Petersburg und Warschau koordiniert. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Sheraton.

Per Ende des Jahres 2017 war Warimpex Eigentümer, Miteigentümer bzw. Pächter von 6 Hotels mit insgesamt 1.600 (anteilsbereinigt ca. 900) Zimmern sowie von sechs Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 60.100 m² (anteilsbereinigt ca. 40.100 m²) in Polen, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Frankreich und Österreich.

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 -verbrauch 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 -verbrauch sowie von Wertschaffung und -erhaltung 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 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 in Hotel- oder Bürogebäude legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert.

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. Das in Bau befindliche Ogrodowa Office in Łódź wird die Zertifizierung „BREEAM – Very Good“ tragen, das Projekt Mogilska 43 in Krakau strebt die Zertifizierung „BREEAM – Very Good“ an. Grundsätzlich wird für alle Neuprojekte im Bürobereich eine Zertifizierung angestrebt. Im Hotelportfolio gibt es derzeit keine zertifizierten Objekte, nichtsdestotrotz wird ein hoher Standard angestrebt.

Für zukünftige Projekte ist geplant, den Nutzen für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu maximieren; das heißt für uns, dass Projekte langfristig ihren Wert behalten oder an Wert zunehmen und dabei auch einen ökologischen und sozialen Nutzen stiften. Auch soll in diesem Zusammenhang ein Schaden an der Umwelt vermieden werden. Diese Grundsätze wollen wir nicht nur bei Neubauprojekten, sondern auch bei Sanierungen berücksichtigen. In der internen Projektprüfung wird ab 2018 ein Prüfungsblock eingebaut, der sich auf die Überprüfung des Projektes auf Energieeffizienz, flexible Grundrisse sowie Erreichbarkeit und Mobilität bezieht.

Erst wenn eine Immobilie 12 Monate im Bestand ist, wird diese in das nicht-finanzielle Reporting aufgenommen.

Energieeffizienz des Portfolios

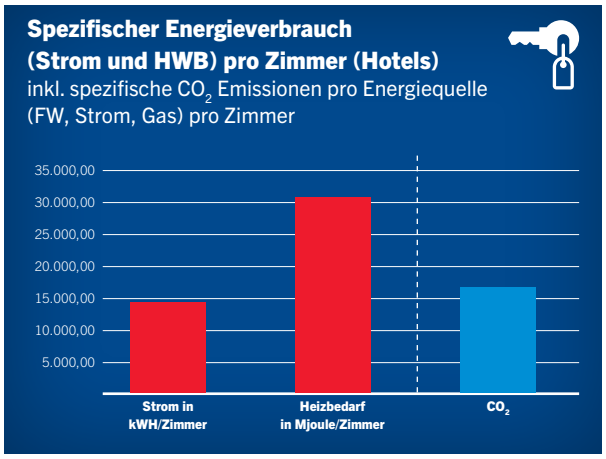
Der direkte Einflussbereich von Warimpex liegt in der energetischen Gestaltung des Neubaus, den Modernisierungsmaßnahmen am Bestand und der energetischen Leistung. Des Weiteren kann teilweise auch die Wahl des Energieträgers die Energiebilanz der Objekte positiv beeinflussen.

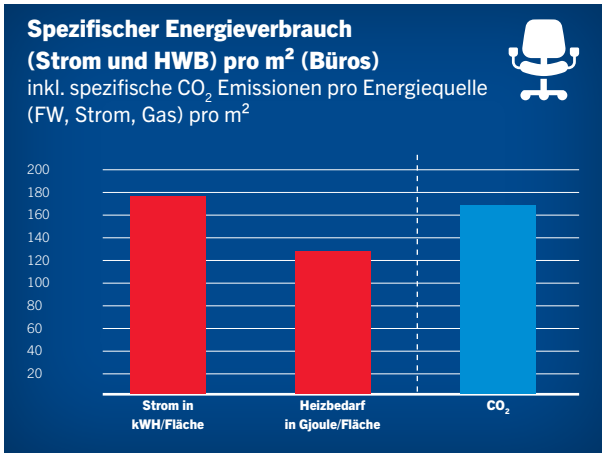
Energieeffizienz hängt jedoch nicht nur vom Gebäude selbst ab. Der sparsame Umgang mit Energie durch die Nutzer ist ebenfalls entscheidend und kann einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das individuelle Verhalten der Nutzer kann Warimpex allerdings nur sehr eingeschränkt beeinflussen. Die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

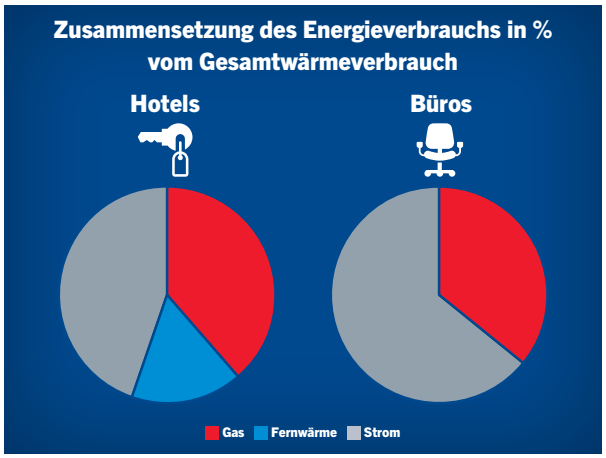
Die zentrale Aufgabe von Warimpex ist es, den Rahmen für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.

Kennzahlen 2017

Die Kennzahlen wurden für die verschiedenen Assetklassen Hotels und Bürogebäude verschieden dargestellt, um ein klares Bild zu präsentieren. Bei Hotels werden weltweit Kennzahlen pro Zimmer berichtet, um eine bessere Vergleichbarkeit zu erreichen. Dazu gleichläufig ist die Darstellung des Energieverbrauches bei Büroimmobilien für die Quadratmeter der vermietbaren Fläche.







Zu den Energieverbräuchen der Warimpex ist noch hinzuzufügen, dass eine Hotelimmobilie, das Hotel Dvorak in Karlsbad, eine Besonderheit für die Beheizung des Hotels aufweist. Karlsbad liegt in einer Thermenzone und besitzt 12 Thermalquellen, die für den Kurbetrieb genutzt werden. Als Nebenprodukt dieser Thermalquellen wird Fernwärme für Betriebe genutzt. Somit hat das Hotel Dvorak Zugang zu einer lokalen Energiequelle, die CO_2 neutral und ressourcenschonend ist.

Die Kennzahlen wurden 2017 erstmals erhoben und bilden damit die Basis für die künftige Kontrolle der Energieverbräuche, um das Risiko des Beitrages zum Klimawandel zu überwachen 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 2018 in Polen wird besonderer Wert auf energieeffiziente und umweltfreundliche Gestaltung gelegt: bei dem Projekt Mogilska 43 in Krakau wird eine mit Pflanzen begrünte Wand errichtet, bei dem Entwicklungsprojekt Ogrodowa in Łódź ist ein begrüntes Dach geplant. 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.

Folgende Initiativen wurden zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich bereits umgesetzt:
2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet und laufend fortgesetzt. Im Asset Management wird geprüft, wie sich die Energieverbräuche entwickeln. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

Außerdem wird auf energieeffizienten Betrieb der eigenen Hotels 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. So kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des Heizwärmebedarfs geleistet werden.

Warimpex setzt sich zum Ziel, die spezifischen CO_2-Emissionen im Betrieb laufend zu senken.

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 Kommunikation mit allen Betroffenen ist Warimpex wichtig. Als Beispiel ist bei der Baustelle Mogilska 43 der Umbau des Heizungssystems der direkten Nachbarn auf einen Fernwärme Anschluss zu erwähnen. Auch wurden bei dieser Baustelle während des Abrisses Reinigungskarten für Autowäschen an Anrainer verteilt. Warimpex setzt sich zum Ziel, auch weiterhin durch gute Kommunikation mit den Anrainern Beschwerden und Anzeigen vorzubeugen.

Es werden alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und es gab bis dato keine Beanstandungen oder tödliche Arbeitsunfälle. Über Berichte der Generalunternehmen erfährt Warimpex monatlich den Projektfortschritt und ggf. von Verstößen gegen Sicherheitsbestimmungen und Unfälle auf Baustellen. Ein wesentliches Risiko auf Baustellen stellen Arbeitsunfälle dar. Warimpex setzt sich daher klar zum Ziel, auch weiterhin keine Anzeigen oder schwerwiegende Verstöße gegen Sicherheitsbestimmungen auf Baustellen zu verzeichnen. Außerdem soll bei zukünftigen Projekten in den Monatsberichten der Generalunternehmen über Arbeitsunfälle und behördliche Beanstandungen in Bezug auf Arbeitssicherheit, Umweltbelange und weitere rechtliche Belange berichtet werden.
Das Redevelopment von alten Gebäuden wird – wenn möglich – forciert, um Ressourcen, Kosten und Zeit zu sparen. Bautätigkeiten sind stets ressourcenintensiv. Eine intensive Nutzung von Rostoffen kann einen Beitrag zur Ressourcenverschwendung leisten und stellt damit ein Risiko für die Umwelt dar. Dieses Risiko wird minimiert, indem bei Projekten der Warimpex Altbestände bestmöglich weitergenutzt werden So wurde zum Beispiel ein altes Bürogebäude in München in ein Hotel umgewandelt bzw. ein altes Bürogebäude aus den 60iger Jahren in Budapest entkernt und in ein Bürogebäude, das den heutigen Ansprüchen gerecht wird, redeveloped. Im Jahr 2017 gab es kein entsprechendes Redevelopment-Projekt.

Für das Projekt Mogilska 43 gibt es folgende Kennzahlen zum Abbruch:

Gemischter Abfall	4,6 t
Großvolumiger Abfall	24 t
Dachpappe	16,8 t
Isoliermaterial	2,5 t
Holz	12,690t
Ziegelschutt	72 t
Betonschutt	11,731 t
Stahl	87,12 t
Erde	4.080 t

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 und 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 müssen bereits in der Konzeption und Planung der Neubauobjekte – 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 keine E-Ladestationen; E-Ladestationen sind jedoch bei Neuprojekten z.B. bei Mogilska 43 und Ogrodowa Office vorgesehen. Bei Mogilska 43 sind 60 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,4 Abstellplätzen pro 100m² Bürofläche) vorgesehen. Auch Duschen und Umkleideräume sind geplant, um die Anfahrt ins Büro mit dem Fahrrad für Mitarbeiter attraktiver zu machen. Etwa beim Projekt in Łódź, Ogrodowa 8, sind 150 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,5 Abstellplätzen pro 100m² Bürofläche) sowie die Einrichtung von Duschen und Umkleiden in den Büroräumlichkeiten vorgesehen.

Die Projekte der Warimpex liegen prinzipiell in zentralen Lagen in Primär- und Sekundärstädten. Für alle Projekte ist eine gute Erreichbarkeit für die Nutzer der Immobilie wichtig. Hotels sollen stets gut erreichbar sein – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus oder Bahn, aber auch der Zugang mit PKW und Reisebussen muss gegeben sein. Nutzern einer Büroimmobilie ist es wichtig, dass Mitarbeiter und Kunden das Büro mit verschiedenen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn, Anbindung an den Flughafen) erreichen können. Alle Warimpex-Projekte sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Stationen von öffentlichen Verkehrsmitteln liegen jeweils in einem Radius von 200m.

Zukünftig wird es immer wichtiger werden, eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr in einer Stadt zu bieten, da der Individualverkehr mit erheblichen Einschränkungen in den Städten wie Fahrverboten oder Parkbeschränkungen zu rechnen hat. Auch ist die Förderung der nachhaltigen Mobilität (Elektrofahrzeuge, Car Sharing etc) wesentlich, da die Nutzer der Immobilen 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

Flüge	CO_2 123 t
Auto km	CO_2 64 t

MitarbeiterInnen der Warimpex AG

Die Reisetätigkeit der Warimpex ist sehr intensiv, da 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 Projekte können mit Verkehrsmittel 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, werden die Nutzung von Telefonkonferenzen und Videokonferenzen gefördert und technologische Mittel zur Verfügung gestellt.

Um neue Technologien bestmöglich nutzen zu 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. Außerdem sollen künftig auch Elektrofahrzeuge für den Fuhrpark der Warimpex genutzt werden: es wurde bereits ein Elektro-PKW bestellt, der im Frühjahr 2018 den Fuhrpark erweitert. Aus diesem Pilotprojekt erhofft man sich, das Nutzungsverhalten sowohl für zukünftige Reisetätigkeiten als auch die Lademöglichkeiten und andere Anforderungen für Bürostandorte ableiten zu können. 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 Mitteln 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 in erster Linie auch auf eine gute Unternehmensführung. Warimpex ist zudem 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 2015) 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 von Warimpex-Mitarbeitern. Der CoC findet seit 2013 bei Warimpex Anwendung und soll 2018 auch auf alle vollkonsolidierten Gesellschaften ausgeweitet werden.

Er dokumentiert den Umgang des Unternehmens mit Mitarbeitenden, 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. Für das Jahr 2018 werden Schulungen zu aktuellen Themen wie der neuen Datenschutzgrundverordnung durchgeführt. Zusätzlich sind Trainings zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zu Arbeitssicherheit geplant. Bei den Schulungen wird auf die verschiedenen Anwesenheitstage der Mitarbeiter durch Arbeitszeitmodelle und Reisetätigkeiten insofern eingegangen, als dass die Schulungen mehrmals 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 bzw. von den Mitarbeitern gewünscht wird.

Bisher sind keine Fälle im Zusammenhang mit Korruption oder Verstößen gegen interne Compliance Richtlinien bekannt geworden.

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 für unmittelbare Gefahr in Verzug von Behörden in Bezug auf Sicherheitsbestimmungen verzeichnet. Zur Sicherheit der Nutzer werden in akuten Anlassfällen Einzelmaßnahmen für die jeweilige Immobilie getroffen. So wurden beispielsweise im Zusammenhang mit Terroranschlägen in einer Destination die Hotelzugänge durch erhöhte Sicherheitskontrollen verstärkt kontrolliert.

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 Zimmern sind 8 barrierefreie Zimmer, was einem Anteil von 2 % entspricht.

MITARBEITER

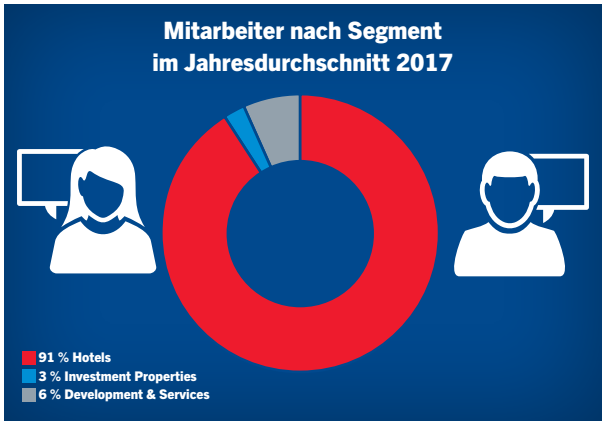
Zufriedenheit der Mitarbeiter

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 schaffen.

Die Arbeitswelt befindet sich im Zuge steigender Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Dies macht die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben für Mitarbeiter zunehmend herausfordernder.

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

Mitarbeiter im Konzern



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 von Warimpex.

Am 31.12.2017 waren 57 Mitarbeiter in den 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 51 % beschäftigt.

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

buchhalter und Buchhalter zusammengefasst. Die Support-Funktionen unterstützen die beiden Bereiche in Verwaltung und Organisation.

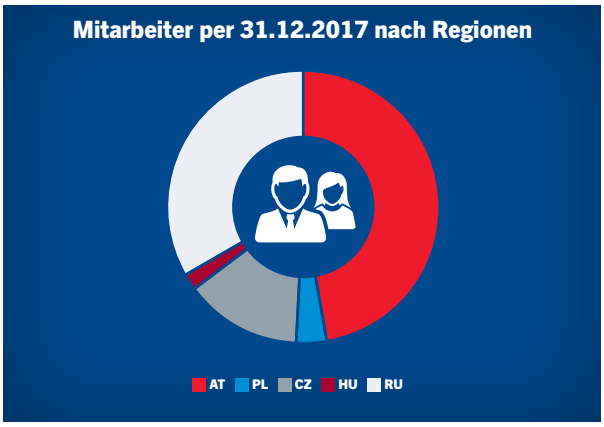
Um dem Risiko eines Verlusts hochqualifizierter Mitarbeiter vorzubeugen, werden die Arbeitnehmer der Warimpex durch technische Ausrüstung unterstützt, die stets am neuesten Stand der Technik ist, um den Arbeitsablauf so reibungslos und effizient wie möglich zu gestalten. Diese Voraussetzung soll ein 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.

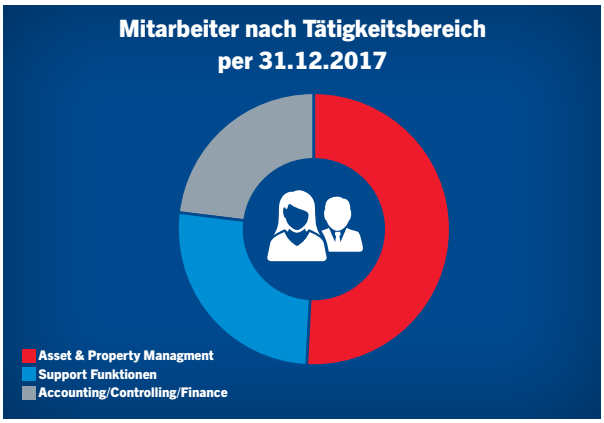
Diversity und Chancengleichheit

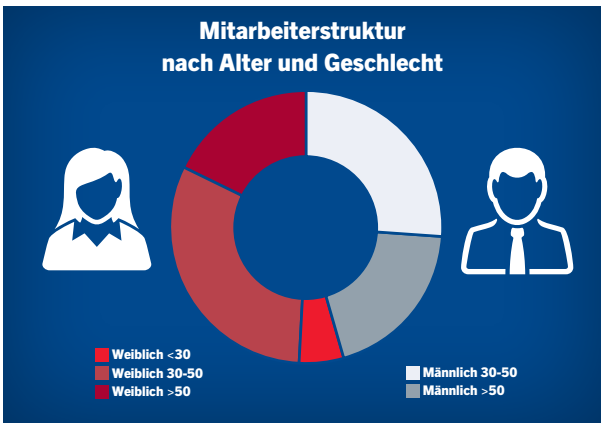
Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern und generell dem Hintergrund der Mitarbeiter zu gewährleisten. Diese Vielfalt ist nicht nur durch die Herkunft der Mitarbeiter aus verschiedenen Kulturkreisen und Ländern gegeben, sondern auch in der Alterszusammensetzung von jung bis alt sichtbar. Niemand wird in der Warimpex durch sein Geschlecht, Alter oder Herkunft ausgegrenzt. Im Gegenteil – durch das Zusammentreffen von verschiedenen Ansichten, Meinungen und Lebenserfahrungen werden bei Projekten viele verschiedene Aspekte beleuchtet und aufgegriffen.

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

Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 46 %. 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 46 Jahre. Die Warimpex Gruppe arbeitet mit einem attraktiven Mix aus erfahrenen Mitarbeitern und neuen Mitarbeitern.

Ein Erfolgsfaktor der Warimpex beruht auch auf der Diversität in der Herkunft der Mitarbeiter. Alleine in der Konzernzentrale am Wiener Standort arbeiten Mitarbeiter aus 4 Nationen und diversen Migrationshintergründen.

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 auszuleben, geachtet und geschützt. In Hotelprojekten wird beispielsweise die Innenausstattung so religionsneutral wie möglich gehalten, um die Religionsfreiheit aller Nutzer zu wahren. So wird bei der Bildauswahl in Zimmern auf Neutralität geachtet oder auf die Verwendung von religiösen Zeichen wie Kreuze in den Räumlichkeiten verzichtet.

Darüber hinaus kann es zu keinen Verletzungen der Menschenrechte durch die Tätigkeiten von Warimpex kommen.

Warimpex bekennt sich klar zum Schutz der Menschenrechte. Wir werden den Schutz der internationalen Menschenrechte innerhalb unseres Einflussbereiches unterstützen, achten und sicherstellen, dass wir uns nicht an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig machen. Von unseren Lieferanten und Partnern erwarten wir, dass sie sich ebenfalls an die gesetzlichen Vorschriften halten. Wir gehen davon aus, dass diese die geltenden Gesetze zum Schutz der Menschenrechte einhalten und Verstöße von der für den jeweiligen Lieferanten /Partner zuständige Gerichtsbarkeit entsprechend verfolgt werden. Wir sehen keine Notwendigkeit oder Möglichkeit, hier zusätzlich eigene Initiativen zu ergreifen. Wir müssen weiter davon ausgehen, dass teilweise Lieferanten/Partner von Dritten beliefert werden. Uns ist bisher 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.