

Raport z działalności

ESG

Hillwood w Polsce



**HILLWOOD**

A PEROT COMPANY®

1. O tym raporcie	4
2. O Hillwood	5
3. Kluczowe działania ESG	6
4. Środowisko	7
4.1. Energia	8
4.2. Emisja CO <sub>2</sub> w cyklu życia budynku	9
4.3. Odnawialne źródła energii	9
4.4. Smart metering	10
4.5. Woda	10
4.6. Odpady	11
4.7. Zrównoważone materiały	12
4.8. Bioróżnorodność	13
4.9. Niezależna weryfikacja - certyfikaty <b>BREEAM</b>	14
4.10. Odpowiedzialne zarządzanie budynkami	15
4.11. Budynki Hillwood a wytyczne Taksonomii Unii Europejskiej	16
4.12. Redukcja zanieczyszczenia światłem	18
4.13. Case study - Hillwood Łazy	19
5. Społeczeństwo i pracownicy	21
5.1. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa na budowie	22
5.2. Odpowiedzialny Sąsiad	22
5.3. Regulamin użytkowania budynku	23
5.4. Zarządzanie talentami	24
5.5. Różnorodność i inkluzywność	24
5.6. Zdrowie i bezpieczeństwo	25
5.7. Akcje charytatywne	26
6. Ład korporacyjny	28
7. Zakończenie	29







# 1 O tym raporcie

## Szanowni Państwo,

Zapraszamy do zapoznania się z naszym najnowszym raportem, który ukazuje zaangażowanie **Hillwood** w kwestie zrównoważonego rozwoju.

Od początku naszej działalności stawiamy sobie za cel dostarczanie najwyższej jakości obiektów, które spełniają oczekiwania ich najbardziej wymagających użytkowników. Jesteśmy otwarci na zmieniające się otoczenie i nowe wyzwania, szukając innowacyjnych rozwiązań, aby sprostać oczekiwaniom naszych klientów, partnerów biznesowych i lokalnych społeczności. Nasza firma wierzy, że prowadzenie biznesu zgodnie z zasadami odpowiedzialności społecznej i ekologicznej jest kluczem do sukcesu, a strategia zrównoważonego rozwoju stanowi dla nas fundament, który determinuje nasze działania.

W raporcie szczegółowo opisujemy nasze inicjatywy z zakresu ochrony środowiska, społecznej odpowiedzialności biznesu oraz dobrych praktyk dotyczących ładu korporacyjnego.

Nasze projekty wyróżniają się nie tylko wysokim standardem, ale także indywidualnym podejściem do budowy każdego z nich. Sukces firmy zawdzięczamy kompetentnym ekspertom i specjalistom w naszym zespole oraz sprawdzonym partnerom biznesowym.

Z dumą prezentujemy raport podsumowujący naszą wspólną pracę na rzecz podnoszenia standardów zrównoważonego rozwoju.

Życzymy przyjemnej lektury!

**Zespół Hillwood**



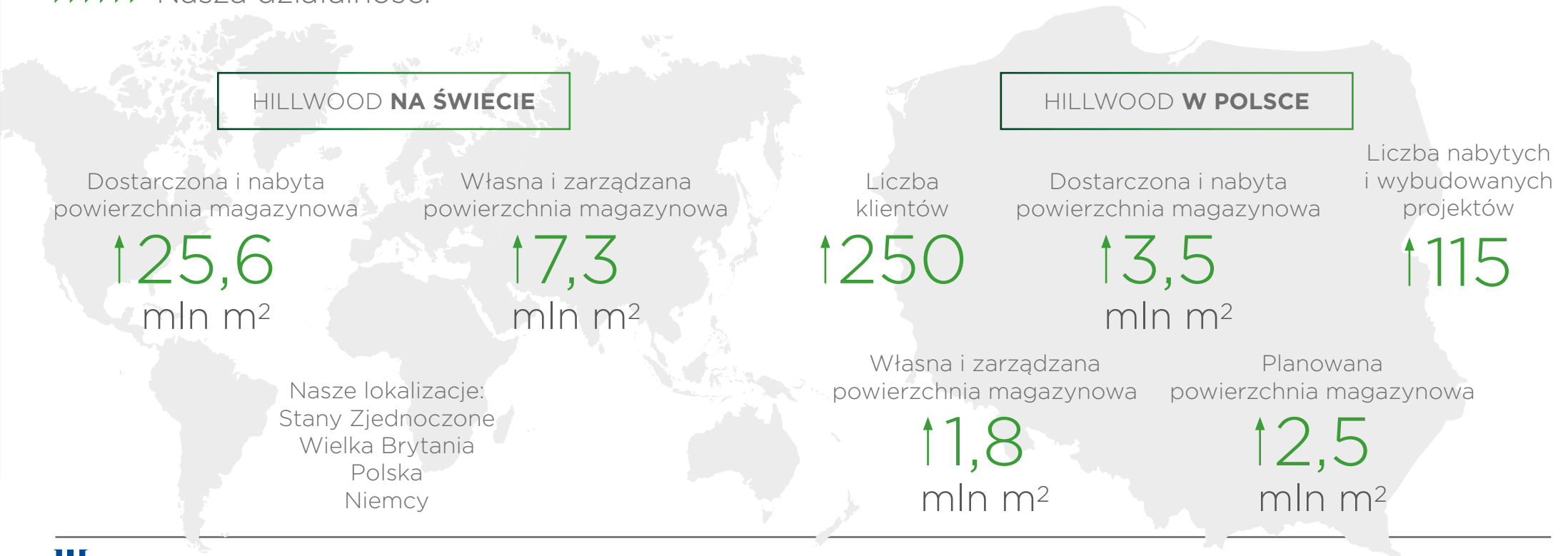
# 2

## O Hillwood

### Lokalne doświadczenie z globalną perspektywą

Jesteśmy uznanym, międzynarodowym inwestorem i deweloperem nieruchomości komercyjnych, który posiada ponad 35-letnie doświadczenie w realizacji projektów inwestycyjnych zarówno w Europie, jak i Ameryce Północnej. Na polskim rynku działamy od 2014 roku, specjalizując się w budowie nowoczesnych centrów logistycznych i przemysłowych, dostosowując je zarówno pod kątem indywidualnych potrzeb klientów (BTS), jak i oferując je na wynajem. Nasza działalność obejmuje także akwizycje oraz zarządzanie nieruchomościami na najbardziej znaczących rynkach magazynowych w Polsce, takich jak Warszawa, Polska Centralna, Wrocław, Poznań oraz Górny Śląsk.

### ▶▶▶▶▶ Nasza działalność:



# 3

## Kluczowe działania ESG



### ▶▶▶▶▶ Zrównoważony rozwój biznesu

Koncepcja zrównoważonego rozwoju jest integralną częścią naszej strategii działania. Stawiamy sobie za cel tworzenie wartości nie tylko dla partnerów biznesowych, lecz także dla przyszłych pokoleń.

Nasza działalność obejmuje budowę obiektów dla różnego rodzaju firm, ale także dla społeczności lokalnych, których potrzeby uwzględniamy w całym procesie inwestycyjnym. Nasz sukces nie jest mierzony jedynie ilością metrów kwadratowych. Uwagę skupiamy na zadowoleniu zespołu, partnerów biznesowych oraz przede wszystkim użytkowników końcowych naszych projektów.

### ▶▶▶▶▶ Kluczowe działania realizowane w ramach ESG:

Środowisko	Społeczeństwo i pracownicy	Ład korporacyjny
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obniżenie zapotrzebowania na energię pierwotną oraz obniżenie emisji CO<sub>2</sub></li> <li>• Energia ze źródeł odnawialnych</li> <li>• Efektywna gospodarka wodna                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poprawa bioróżnorodności</li> </ul> </li> <li>• Inicjatywa redukcji zanieczyszczenia światłem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Program „Odpowiedzialny sąsiad”                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zarządzanie talentami</li> </ul> </li> <li>• Zdrowie i bezpieczeństwo                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalne inicjatywy</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inicjatywy, opracowania i wdrożenia reguł (zasad) dobrych praktyk</li> </ul>

## 4

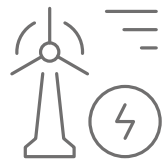
## Środowisko

Nasza szczególna troska o środowisko zaczyna się już na wczesnym etapie przygotowań do inwestycji. Jednym z naszych działań jest zaangażowanie w projekty typu brownfield, które pozwalają na rewitalizację i przywrócenie do życia terenów miejskich dotkniętych działalnością przemysłową, ograniczając tym samym negatywny wpływ naszych działań na środowisko. Potwierdzeniem stosowanych w magazynach **Hillwood** zielonych technologii jest przygotowywanie wszystkich nowych inwestycji do certyfikacji w ramach systemu **BREEAM**. W procesie tworzenia centrów logistycznych zwracamy uwagę nie tylko na same budynki, ale również na ich harmonijną integrację z otaczającym środowiskiem. Wszystkie nasze nowo powstałe projekty certyfikowane są w systemie **BREEAM** na poziomie min. Excellent. W 2023 roku 11 z naszych wcześniej wybudowanych obiektów uzyskało certyfikat **BREEAM In-Use** również na poziomie Excellent.

## ▶▶▶▶▶ Inicjatywy środowiskowe Hillwood:



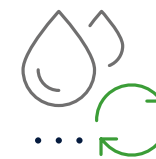
Redukcja zużycia energii



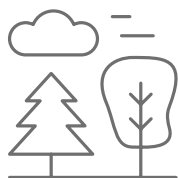
Odnawialne źródła energii



Redukcje emisji



Efektywna gospodarka wodna



Bioróżnorodność



Redukcja produkcji odpadów



Inicjatywa redukcji zanieczyszczenia światłem

# 4.1 Energia

Nowe parki logistyczno-przemysłowe budujemy w trosce o osiągnięcie najwyższej możliwej efektywności energetycznej, co przekłada się na:



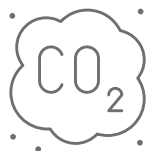
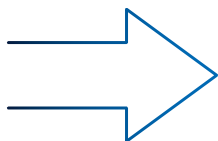
Szczegółowa analiza budynku



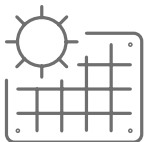
Redukcja kosztów zakupu energii elektrycznej i ciepłej



Dobór odpowiednich systemów oświetlenia, wentylacji, klimatyzacji oraz sterowania budynkiem



Redukcja emisji CO<sub>2</sub>



Wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych



Większa odporność na zmiany klimatu i możliwość adaptacji do tych zmian

Wskazane działania w budynkach realizowanych w 2023<sup>1</sup> roku pozwoliły na obniżenie zapotrzebowania realizowanych przez nas inwestycji na energię pierwotną (średnio o **29,89%**) oraz obniżenie emisji CO<sub>2</sub> (o **27,92%**).

	Dane za 2022	Dane za 2023	
	od 7%	od 9%	niższe zużycie energii pierwotnej w stosunku do budynku referencyjnego
	do 20%	do 48%	
	od 10%	od 9%	niższa emisja CO <sub>2</sub> w stosunku do budynku referencyjnego
	do 22%	do 43%	



## 4.2

### Emisja CO<sub>2</sub> w cyklu życia budynku

Wszystkie inwestycje **Hillwood** są poddawane dokładnej ocenie ich operacyjnego wpływu na środowisko oraz wbudowanego śladu węglowego. Przeprowadzamy kompleksową analizę cyklu życia budynku (LCA) zgodnie z normą EN 15978 oraz wymogami **Taksonomii UE** i standardami certyfikacji **BREEAM**. Na bazie uzyskanych wyników podejmujemy świadome decyzje, wprowadzając ekologiczne innowacje i rozwiązania.

#### ▶▶▶▶▶ Wnioski z ewaluacji budynków?:



Benchmark emisyjności CO<sub>2</sub> w skali roku dla inwestycji Hillwood na poziomie około 33 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/rok



Redukcja emisyjności nawet do 13,81 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/rok, co odpowiada oszczędności emisji do około 28%

## 4.3

### Odnawialne źródła energii

Jednym z kluczowych aspektów strategii ekologicznej **Hillwood** jest nie tylko redukcja emisji CO<sub>2</sub>, ale także produkcja energii z odnawialnych źródeł.



50 kWp

Każdy nowo budowany budynek jest wyposażony w instalacje fotowoltaiczne o minimalnej mocy **50 kWp**. W zależności od lokalizacji, dostępności sieci oraz specyfiki danej inwestycji, indywidualnie rozważamy możliwość zwiększenia tej mocy.



370 MWh

Od stycznia 2022 do grudnia 2023 r. oddaliśmy do użytku instalacje PV o łącznej mocy blisko **500 kWp**. Dzięki temu udało się wyprodukować ponad **370 MWh** czystej energii elektrycznej oraz zredukować emisję CO<sub>2</sub> o **253,45 Mg**.<sup>3</sup>

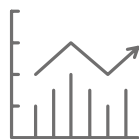
## 4.4 Smart metering

Jednym z narzędzi wspierających efektywność energetyczną w naszych budynkach są tzw. inteligentne liczniki (smart metering).

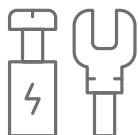
▶▶▶▶▶ Nowoczesne urządzenia umożliwiają:



Zdalne odczyty (szybki proces pozyskania i analizy danych)



Bieżącą kontrolę zużycia mediów



Szybką reakcję w przypadku nieprawidłowości w działaniu instalacji oraz nagłych strat energii, gazu czy wody



Analizę pod kątem ograniczenia zużycia dla najbardziej energochłonnych elementów budynku

## 4.5 Woda

Wdrożyliśmy znormalizowane wytyczne dotyczące maksymalnych przepływów wody w naszych urządzeniach, co zaowocowało znaczną redukcją zużycia - nawet o **3 700 m<sup>3</sup>** rocznie - we wszystkich naszych budynkach. Warto zauważyć, że poziom zużycia wody uzyskany w wyniku tych działań jest o **66%** niższy niż wymagany w certyfikacji **BREEAM**, w porównaniu z budynkiem referencyjnym o standardowych parametrach. Następnym etapem lepszego monitorowania zużycia wody było zainstalowanie dodatkowych liczników dla urządzeń lub obszarów zużywających więcej niż **10%** całkowitego zapotrzebowania na wodę.

3 700 m<sup>3</sup>

Zredukowane zużycie wody w budynkach Hillwood rocznie

66%

Mniejsze zużycie wody względem wymaganego w certyfikacji **BREEAM**





## 4.6 Odpady

Już na początkowym etapie planowania inwestycji, stosujemy efektywne praktyki mające na celu minimalizację ilości wytwarzanych odpadów. Opracowaliśmy szczegółowe wytyczne dotyczące zarządzania odpadami, bazując na poniższych założeniach:

### Poziom wynikający z certyfikacji BREEAM:

co najmniej **70%** odpadów (liczonych masowo) powstałych podczas prac budowlanych i rozbiórkowych powinno zostać poddane recyklingowi.

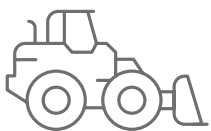


### Poziom wynikający z Taksonomii Unii Europejskiej:

co najmniej **70%** (liczonych wagowo) innych, niż niebezpieczne, odpadów budowlanych i rozbiórkowych (z wyłączeniem naturalnie występujących materiałów) powinno zostać poddane recyklingowi.

### Poziom wynikający ze standardu Hillwood:

w inwestycjach objętych tymi wymogami ilość odpadów budowlanych przekazywanych do recyklingu osiągnęła poziom **96%**.<sup>4</sup>



Dodatkowo, nasze hale produkcyjno-magazynowe są projektowane i konstruowane w sposób umożliwiający łatwą wymianę zużywających się elementów oraz elastyczne dostosowanie powierzchni do ewentualnej zmiany jej funkcji lub rozbudowy w przyszłości. Nowe standardy dotyczące recyklingu i zarządzania odpadami zakładają również zaangażowanie obecnych i przyszłych najemców w ten proces.



Strefy przeznaczone do recyklingu w obiektach Hillwood zostały odpowiednio oznakowane, są łatwo dostępne i przygotowane do odbioru różnorodnych odpadów, z uwzględnieniem specyfiki budynku, jego rozmiaru i prognozowanej ilości odpadów.

## 4.7

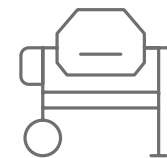
# Zrównoważone materiały



W naszej strategii środowiskowej priorytetem jest świadome dobieranie materiałów do realizacji inwestycji. Każda nieruchomość posiada plan zrównoważonego zaopatrzenia, który precyzyjnie określa wymagania dotyczące dostawców, zachęcając ich do stosowania materiałów pochodzących z ekologicznych źródeł, ograniczania ilości odpadów, unikania substancji toksycznych oraz wybierania materiałów wysokiej jakości i trwałości.

Jednym z wymogów jest sposób pozyskiwania surowców drewnianych. Od naszych wykonawców wymagamy udokumentowania zakupu drewna wyłącznie z legalnych źródeł oraz w każdej inwestycji użycia minimum 10 produktów posiadających deklaracje środowiskowe **EPD typu III**, wydane zgodnie z ISO 14025 oraz EN 15804.

▶▶▶▶▶ Zrealizowane cele:



**minimum 50%** materiałów budowlanych wykorzystanych przy prowadzonych przez nas realizacjach w 2023 roku pochodzi z recyklingu



## 4.8 Bioróżnorodność

Przy budowie nowych centrów magazynowo-produkcyjnych dbamy o **ochronę różnorodności biologicznej terenów**, na których te inwestycje powstają. Każda działka jest poddawana analizie ekologa, który ocenia wartość ekosystemową danego obszaru i opracowuje strategię zachowania lub poprawy poziomu różnorodności biologicznej. Ekspert proponuje również zalecenia dotyczące dodatkowych działań, takich jak nasadzenia roślinności, budowa karmników czy skrzynek lęgowych, które mają na celu istotną poprawę bioróżnorodności.

▶▶▶▶▶ W **2023 roku** w ramach naszych inwestycji posadziliśmy w całej Polsce:



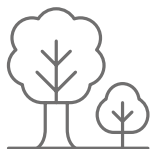
10 710 m<sup>2</sup>

łąk kwiatnych



2 173

krzewów



256

drzew

W **trakcie budowy** naszych parków:



Szkolimy z zakresu bioróżnorodności osoby pracujące na terenie inwestycji



Zabezpieczamy drzewa oraz inne rośliny przed uszkodzeniami



Nie składowujemy materiałów na powierzchni wyznaczonej rzutem korony drzew



Prowadzimy rewitalizację zniszczonej gleby oraz roślinności

# 4.9

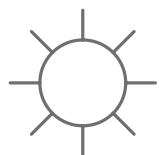
## Niezależna weryfikacja - certyfikaty **BREEAM**

Opracowaliśmy standard podejścia do certyfikacji **BREEAM**, które obejmuje wszystkie etapy realizacji inwestycji. Dzięki temu zabiegowi, standaryzujemy nasze nieruchomości, a także w pełni kontrolujemy jakie rozwiązania z obszaru ESG zostaną zastosowane w naszych projektach.

Wszystkie nowopowstające obiekty **Hillwood** są przygotowywane do certyfikacji **BREEAM** na poziomie Excellent, co oznacza, że spełnią minimum **70%** z wytycznych systemu certyfikacji. Wszystkie zarządzane przez **Hillwood**<sup>5</sup> budynki uzyskały certyfikat **BREEAM In-Use** na poziomie Excellent.



**BREEAM** to międzynarodowy certyfikat środowiskowy budynku, stworzony przez brytyjską organizację BRE Global. Z pomocą tej metodologii, możliwa jest ocena każdego budynku w dowolnym miejscu na świecie. Specjalnie na potrzeby budynków spoza Wielkiej Brytanii został stworzony **BREEAM International New Construction V6**, który uwzględnia również lokalne (polskie) przepisy budowlane i środowiskowe, a także zwyczajowo przyjęte najlepsze praktyki. W trakcie certyfikacji budynek jest poddawany ocenie obszarów, które wpływają na jego efektywność energetyczną oraz ukierunkowuje go w stronę zrównoważonego funkcjonowania. Do weryfikowanych obszarów należą:



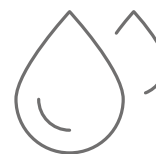
### **Energia:**

zużycie energii  
światłej oraz dwutlenku  
węgla (CO<sub>2</sub>)



### **Ekologia:**

ochrona takich wartości,  
jak bioróżnorodność  
flory i fauny



### **Woda:**

zastosowanie  
rozwiązań ograniczających  
zużycie wody



### **Użytkowanie gruntów:**

zagospodarowanie  
terenów zielonych



# 4.10

## Odpowiedzialne zarządzanie budynkami

Oprócz realizacji nowych projektów inwestycyjnych w 2023 roku, **Hillwood** aktywnie zarządzał także portfelem istniejących nieruchomości. W celu skutecznego wdrożenia działań z zakresu zrównoważonego rozwoju, w 2023 roku przeprowadziliśmy certyfikację wszystkich budynków objętych naszym zarządzaniem w ramach systemu certyfikacji **BREEAM In-Use**.

Budynki uzyskały certyfikat **BREEAM In-Use** na poziomie Excellent, a w ramach certyfikacji wdrożyliśmy szereg rozwiązań, które przyczyniły się do realizacji idei zrównoważonego rozwoju.



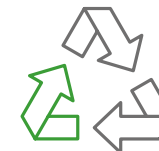
### Energia:

Automatyczne sterowanie oświetleniem zewnętrznym, oświetlenie LED na zewnątrz i wewnątrz (100%)



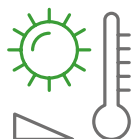
### Woda:

Wodooszczędna armatura i ponowne wykorzystywanie wody deszczowej (100%)



### Odpady:

Inwentaryzacja zasobów i zwiększenie ponownego ich wykorzystania i recyklingu, ograniczenie zużycia materiałów pierwotnych oraz minimalizacja ilości odpadów, odpowiedzialne gospodarowanie odpadami (100%)



### Komfort użytkownika:

Zastosowanie czujników CO<sup>2</sup> w salach konferencyjnych (60%), wyznaczenie powierzchni pod carsharing (60%), możliwość regulacji temperatury (100%), ilości świeżego powietrza (80%)

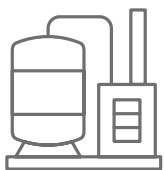


### Bioróżnorodność:

Zapewnienie powyżej 20% powierzchni terenów zielonych (80%)

## Budynki Hillwood a wytyczne Taksonomii Unii Europejskiej

Przygotowując specyfikację obiektów uwzględniamy także wymagania raportowania niefinansowego, ze szczególnym uwzględnieniem **Taksonomii** (tj. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088 **Taksonomia określa kryteria oceny budynku pod kątem wpływu na sześć celów klimatycznych**. Standard techniczny oraz sposób realizacji obiektów **Hillwood** uwzględnia wytyczne Taksonomii w każdym z obszarów.



### ISTOTNY WKŁAD W ŁAGODZENIE ZMIAN KLIMATU:

Podczas projektowania naszych nowych obiektów, systematycznie analizujemy możliwości redukcji zużycia energii pierwotnej, a wprowadzone optymalizacje przyczyniają się do obniżenia jej nawet do **20%**. Po zakończeniu budowy, przeprowadzane są badania termowizyjne, które oceniają globalny wpływ cieplarniany w całym cyklu życia budynku, włączając w to wbudowany ślad węglowy.

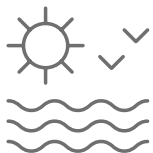


### ADAPTACJA DO ZMIAN KLIMATU:

Podczas procesu realizacji naszych obiektów, szczegółowo analizujemy wybrane aspekty związane z ryzykiem klimatycznym. Rozważamy również wprowadzenie oceny fizycznych ryzyk klimatycznych oraz możliwości implementacji adaptacyjnych rozwiązań. Zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu 2021/2139 Komisji Europejskiej, podejście to zapewnia kompleksową ocenę ryzyka związanego z klimatem oraz potencjalnych zagrożeń, a także analizę rozwiązań adaptacyjnych, które mogą zminimalizować występujące ryzyka fizyczne.

# 4.11

## Budynki Hillwood a wytyczne Taksonomii Unii Europejskiej



### ZRÓWNOWAŻONE WYKORZYSTYWANIE I OCHRONA ZASOBÓW WODNYCH I MORSKICH:

W naszych budynkach stosujemy rygorystyczne wymagania dotyczące armatury wodnej, zgodne z metodologią **BREEAM International New Construction V6**, przewyższające nawet standardy przedstawione w regulacjach Komisji Europejskiej.



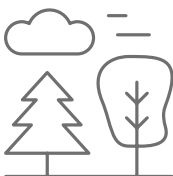
### PRZEJŚCIE NA GOSPODARKE O OBIEGU ZAMKNIĘTYM:

W kontekście wdrażania standardu certyfikacji **BREEAM**, wszystkie nasze nowe inwestycje są objęte szczegółowymi wytycznymi dotyczącymi zarządzania odpadami. Nowo wprowadzone polityki narzucają rygorystyczne wymagania odnośnie ilości i rodzaju odpadów generowanych w trakcie budowy, które podlegają obowiązkowi recyklingu. Poziom recyklingu na budowach prowadzonych przez **Hillwood** w 2023 roku, które zostały objęte certyfikacją **BREEAM**, wynosi co najmniej **70%** (pod względem wagowym).



### ZAPOBIEGANIE ZANIECZYSZCZENIOM I ICH KONTROLA:

W ramach strategii wdrażania certyfikacji **BREEAM**, uwzględniamy wytyczne projektowe mające na celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Jeden z głównych założeń to stosowanie odpowiedzialnych praktyk podczas realizacji budowy, co prowadzi do ograniczenia emisji hałasu, pyłów i innych zanieczyszczeń.



### OCHRONA I ODBUDOWA BIORÓŻNORODNOŚCI I EKOSYSTEMÓW:

Przykładamy szczególną uwagę do wyboru odpowiedniej lokalizacji dla naszych inwestycji. Nowe budynki nie są wznoszone na obszarach rolniczych o średniej lub wysokiej żyzności gleby i wysokim poziomie bioróżnorodności, ani na obszarach niezagospodarowanych, które są uznane za tereny o wysokiej wartości pod względem bioróżnorodności lub obszarach służących jako siedlisko dla zagrożonych gatunków.



## 4.12

# Redukcja zanieczyszczenia światłem

Oświetlenie budynków magazynowych często przyczynia się do emisji sztucznego oświetlenia poza obszar centrum logistycznego. Prowadzi to niekiedy do dyskomfortu sąsiadów i negatywnego wpływu na środowisko. **Hillwood** wprowadził rozwiązania mające na celu minimalizację zanieczyszczenia światłem. Pilotażowy projekt redukcji emisji został przeprowadzony w Jankach-Sokołowie w gminie Michałowice. Efekty tego przedsięwzięcia skłoniły firmę **Hillwood** do implementowania podobnych rozwiązań we wszystkich nowych inwestycjach.

System oświetlenia po wprowadzeniu **redukcji emisji**



Dzięki poniższym działaniom **ograniczono rozproszenie światła**, zapewniając większą kontrolę nad obszarem oświetlonym:

- ▶▶▶ Wymiana tradycyjnych opraw oświetleniowych na nowoczesne i efektywne
- ▶▶▶ Dostosowanie kątów nachylenia oraz skupienie światła, w celu oświetlenia wyłącznie obiektu oraz minimalizacji oświetlenia terenów sąsiednich
- ▶▶▶ Dobór opraw i urządzeń oświetleniowych o odpowiedniej trwałości (min. 25 lat)
- ▶▶▶ Wdrożenie systemu sterowania oświetleniem

Powyższe działania wspierają m.in. redukcję tzw. olśnienia obserwatora pośredniego oraz minimalizację ingerencji oświetlenia w obszar sąsiadujący.

## 4.13

Case study  
- Hillwood Łazy

**Hillwood Łazy** to centrum logistyczne o powierzchni ponad 47 470 mkw nowoczesnej powierzchni magazynowej. Projekt zlokalizowany jest w miejscowości Łazy, zaledwie 22 km od centrum Warszawy. Położenie w sąsiedztwie drogi krajowej 7 (Al. Krakowska) oraz drogi ekspresowej S7, zapewnia bezpośrednie połączenie z centrum miasta, a także dogodny dostęp do południowej obwodnicy S2 oraz autostrady A2.



Budynek uzyskał certyfikat **BREEAM** International New Construction V6 na poziomie Excellent, a wprowadzone strategiczne rozwiązania adresują obszary dotyczące odpadów, energii, zużycia wody oraz wprowadzenie odnawialnych źródeł energii.

Już na etapie projektowym zostało przeprowadzone modelowanie pod kątem optymalizacji energetycznej budynku, które przełoży się to na obniżenie zużycia energii oraz emisyjności budynku nie tylko w fazie budowy, ale również na etapie operacji.

Dodatkowo, zdeterminowano emisyjność budynków na poziomie **30,56 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> rok**, co jest wynikiem **42%** niższym od analogicznego budynku bazowego. Pozytywnie na perspektywę emisyjności oraz zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną wpływa wprowadzenie instalacji fotowoltaicznej. Instalacja będzie zajmować powierzchnię 350 m<sup>2</sup> oraz posiadać moc zainstalowaną równą **50 kWp**.

Dodatkowo, w procesie budowy **96%** odpadów przekazano do recyklingu.

Działka na której powstała inwestycja, została przeanalizowana przez ekologa pod kątem wartości ekologicznej. W ramach rekomendowanych przez ekologa działań, zasadzone zostało: **15** drzew, **150** krzewów i **250 m<sup>2</sup>** łąki kwietnej.

## 4.13

Case study  
- Hillwood Łazy

Mierzony parametr	Parametr
Ilość odpadów przekazanych do recyklingu	96,2%
Ilość wytworzonych odpadów w trakcie trwania budowy	91,94 T
Ilość zużytej wody w trakcie trwania budowy	3 246 m <sup>3</sup>
Ilość zużytej energii w trakcie trwania budowy	62 402 kWh
Emisja CO <sub>2</sub> z energii budowy	83 618,68 kg
Oszczędność wody	9,82 m <sup>3</sup> /os/rok
	71,63%
Powierzchnia	47 141 m <sup>2</sup>
Moc PV	49,755 kWp
Roczna emisja CO <sub>2</sub> planowana (model / charakterystyka)	30,56 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /rok
Oszczędność (wg obliczeń BREEAM dla budynku bazowego)	22,40 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /rok
	42,28 %
Wartość ekologiczna wg ekologa	Niska ocena
Liczba miejsc postojowych dla rowerów	64
Uzyskany certyfikat BREEAM Final	Excellent



# 5

## Spółeczeństwo i pracownicy

Nasze działania są oparte na **fundamentach zrównoważonego rozwoju**: szanujemy i chronimy środowisko naturalne, dążąc jednocześnie do tego, by nasze inicjatywy przynosiły korzyści zarówno naszym partnerom biznesowym, jak i społecznościom lokalnym. Dodatkowo, aktywnie wspieramy inicjatywy społeczne oraz organizacje pozarządowe.

Dbamy o zapewnienie bezpiecznego i wygodnego dojazdu do naszych projektów inwestycyjnych. Nasze nieruchomości są strategicznie zlokalizowane w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych oraz sieci transportu publicznego o zasięgu ogólnokrajowym.

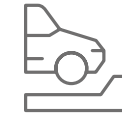
Realizując projekty, **Hillwood** często przyczynia się do modernizacji i podniesienia standardów infrastruktury drogowej wokół swoich inwestycji. Jednym z przejawów tych praktyk jest park logistyczny **Hillwood Łazy**.

### ▶▶▶▶▶ Usprawnienia zrealizowane w Hillwood Łazy:

Przy budowie centrum logistycznego w Łazach, **Hillwood** przebudował i zmodernizował drogę dojazdową z rondem. Beneficjentem tej inwestycji, w całości finansowanej przez **Hillwood**, są nie tylko klienci centrum logistycznego, ale także mieszkańcy tej okolicy.



Nowa nawierzchnia asfaltowa drogi



Dodatkowe miejsca parkingowe



Ścieżka rowerowa



Kanalizacja deszczowa



Nowe chodniki oraz przejścia dla pieszych



Zatoczki autobusowe



# 5.1

## Wymagania dotyczące bezpieczeństwa na budowie

Mimo powszechnej znajomości wynikających z przepisów podstawowych zasad BHP, zdajemy sobie sprawę z kluczowej roli inwestora w zapewnieniu bezwzględnego przestrzegania tych norm. Odpowiednie przygotowanie zaplecza budowlanego stanowi kluczowy aspekt skutecznego prowadzenia projektu. W naszych działaniach budowlanych przykładamy wagę do standardowego stosowania kasków i kamizelek odblaskowych, odpowiedniego oznakowania dróg ewakuacyjnych oraz wyposażenia każdej placówki budowy w zestawy pierwszej pomocy oraz informacje kontaktowe do służb ratunkowych.



W regulaminach budowy zawarte są informacje o raportowaniu sytuacji potencjalnie niebezpiecznych. Naszym celem jest całkowite wyeliminowanie wypadków.



Przeprowadzamy cykliczne szkolenia z zakresu BHP i pierwszej pomocy



Przeprowadzamy kontrole BHP i rozliczamy firmy współpracujące z nami z ewentualnych nieprawidłowości



Organizujemy próby ewakuacyjne w trakcie budowy



Jednym z kryteriów wyboru generalnego wykonawcy jest posiadanie systemu zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy

# 5.2

## Odpowiedzialny Sąsiad

Jako inwestor, kładziemy szczególny nacisk na naszą społeczną odpowiedzialność, starając się minimalizować wpływ naszych projektów na środowisko i ograniczać ewentualne niedogodności dla lokalnych mieszkańców związane z prowadzonymi pracami budowlanymi. W tym celu podejmujemy następujące działania:

- ▶▶ Mieszkańcy są odpowiednio wcześniej informowani o rozpoczęciu prac
- ▶▶ W trakcie budowy informowani są o postępach - za pośrednictwem tablicy informacyjnej
- ▶▶ Za pomocą formularza, sąsiedzi mogą dzielić się z nami swoimi opiniami dotyczącymi budowy
- ▶▶ Oprawy oświetleniowe w trakcie budowy są skierowane w taki sposób, żeby nie przyczyniać się do powstawania negatywnego zjawiska zanieczyszczenia świetlnego

# 5.3

## Regulamin użytkowania budynku

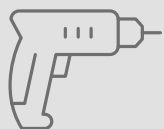
W każdej nieruchomości obsługiwanej przez **Hillwood** obowiązuje regulamin użytkowania obiektu, zawierający informacje dotyczące:



Zasad ewakuacji



Możliwości przeprowadzenia kontroli



Dokonania ewentualnych zmian sposobu użytkowania w budynku



Warunków przeprowadzania przeglądów

Ponadto, mając na względzie bezpieczeństwo użytkowników naszych nieruchomości, w ramach standardu **Hillwood** wprowadziliśmy dodatkowe rozwiązania, takie jak:



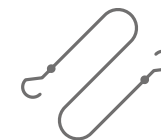
Organizacja ruchu w nieruchomości - oznakowanie poziome i pionowe regulujące ruch pieszy i kołowy



Podłączenie do PSP - realizowane w zależności od możliwości formalno-technicznych



Ochrona dostępna na miejscu całodobowo i monitoring wizyjny (CCTV)



System asekurantów na dachach



Audyty przeciwpożarowe



## 5.4 Zarządzanie talentami

W zespole tkwi nasza siła, dlatego nieustannie inwestujemy w jego rozwój, starając się ciągle podnosić kwalifikacje pracowników. Nasz zespół ma dostęp do różnorodnych możliwości, począwszy od udziału w szkoleniach i konferencjach otwartych, aż po specjalnie zaprojektowane programy szkoleniowe, ukierunkowane na wzmocnienie konkretnych umiejętności. W **Hillwood** kładziemy nacisk na tworzenie środowiska pracy opartego na transparentnej komunikacji, bliskiej współpracy i wzajemnym zaufaniu.



### Dodatkowe szkolenia dla zespołu Hillwood:

- ▶▶▶ CCIM – Certified Commercial Investment Member
- ▶▶▶ MBA dla inżynierów
- ▶▶▶ Studia podyplomowe z zakresu zarządzania projektami
- ▶▶▶ Szkolenia z zakresu regulacji prawnych, prowadzone przez najlepsze międzynarodowe kancelarie
- ▶▶▶ Indywidualne sesje coachingowe



### Wybrane szkolenia wewnętrzne:

- ▶▶▶ Nauka i doskonalenie języków obcych
- ▶▶▶ Bezpieczeństwo IT, etyka i zasady antykorupcyjne
- ▶▶▶ Szkolenia w ramach wewnętrznej platformy szkoleniowej
- ▶▶▶ Inne szkolenia z ekspertami zewnętrznymi (np. time management, budowanie wizerunku, negocjacje)

## 5.5 Różnorodność i inkluzywność

W naszej firmie stawiamy na równość i inkluzywność wszystkich pracowników, dbając o ich komfort w miejscu pracy. Nikogo nie dyskryminujemy ze względu na płeć, doświadczenie, narodowość ani inne cechy. Dla nas różnorodność i inkluzywność (D&I) są dowodem, że nawet w bardzo zróżnicowanym zespole można skutecznie współpracować, dążąc do wspólnych celów. Kluczową umiejętnością jest umiejętne wykorzystanie korzyści płynących z różnorodności.

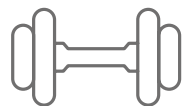
# 5.6

## Zdrowie i bezpieczeństwo

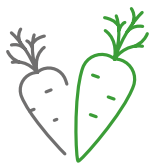
▶▶▶▶▶ Członkowie naszego zespołu otrzymują bezpłatny dostęp do:



Najwyższego z możliwych pakietów medycznych



Zajęć w klubach fitness – ćwiczeń grupowych i indywidualnych z trenerem personalnym



Owoców i warzyw z ekologicznych upraw, pochodzących od lokalnych dostawców



## 5.7 Akcje charytatywne

**Hillwood** od wielu lat wspiera różnego typu akcje charytatywne i społeczne, skupiając się głównie na pomocy najmłodszym. Działamy lokalnie tam, gdzie nasza pomoc jest potrzebna.



Wybrane akcje charytatywne:

### WSPARCIE DLA POTRZEBUJĄCYCH DZIECI:

- ▶▶▶ Sos Wioski Dziecięce
- ▶▶▶ Teatr za Jeden Uśmiech w Instytucie „Pomnik Centrum Zdrowia Dziecka”

### KULTURA:

- ▶▶▶ Fundacja „VIRTUOSA”

### ZDROWIE:

- ▶▶▶ Główny Partner Remontu Poradni Symulacji Kardiologii Interwencyjnej, Główny Partner Finansowy Remontu Holu Głównego Poradni Specjalistycznych, Główny Partner Finansowy Remontu Recepcji i Poczekalni Izby Przyjęć CZD
- ▶▶▶ Finansowe wsparcie organizacji zajmujących się chorymi dziećmi w Łodzi (Fundacja Gajusz, Dom w Łodzi)

### LOKALNE INICJATYWY:

- ▶▶▶ Finansowe wsparcie umożliwiające udział zdolnych uczniów ze szkoły podstawowej w Żórawinie w Olimpiadzie Kreatywności, organizowanej przez Fundację Destination Imagination
- ▶▶▶ Szlachetna Paczka

### WSPIERANIE ZDROWEGO TRYBU ŻYCIA ORAZ AKCJI SPORTOWYCH:

- ▶▶▶ Wsparcie działalności: Łódzkiego Klubu Hokejowego, Klubu piłkarskiego SRS Zamienie, Klubu koszykarskiego Fabrykanci
- ▶▶▶ Turniej Siatkówki Hillwood w Bojkowicach





## 5.7 Akcje charytatywne





# 6

## Ład korporacyjny

W kulturze **Hillwood** głęboko zakorzenione jest zobowiązanie do uczciwego postępowania we wszystkim co robimy. Przestrzegamy postanowień Kodeksu postępowania, który jest wspólny dla wszystkich pracowników i wykonawców spółki **Hillwood**; wyrażono w nim oczekiwanie, że we wszystkich relacjach osoby te będą postępować w sposób jawny, szczerzy i profesjonalny. Zespół **Hillwood** w swoich działaniach kieruje się politykami korporacyjnymi. Są one regularnie weryfikowane i w razie potrzeby aktualizowane.

▶▶▶▶▶ Nasze polityki dotyczą następujących zagadnień:



Przekupstwo i korupcja



Plan ciągłości działalności



Podręcznik zgodności z przepisami



Pliki cookies



Cyberbezpieczeństwo



Archiwizacja danych



Bezpieczeństwo IT



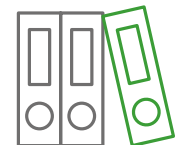
Obrót papierami wartościowymi na podstawie informacji poufnych



Zaangażowanie polityczne



Ochrona prywatności



Przechowywanie dokumentów

Zachęcamy pracowników do rozmawiania z przełożonymi lub przedstawicielami Działu Kadr w celu zgłaszania wątpliwości dotyczących potencjalnego nieetycznego zachowania.



## Zakończenie

Niniejszy raport prezentuje najważniejsze działania **Hillwood** w zakresie **ESG** w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku, chyba że w treści wskazano inny okres. W sprawie wszystkich pytań dotyczących informacji zawartych w raporcie zapraszamy do kontaktu.

### ▶▶ Nadzór nad kwestiami ESG

**Tomasz Jaroszewski,**  
Vice President

 [Tomasz.Jaroszewski@hillwood.com](mailto:Tomasz.Jaroszewski@hillwood.com)

### ▶▶ Wsparcie w zagadnieniach dotyczących zrównoważonego rozwoju

**Renata Michalczyk,**  
Asset Management Director

 [Renata.Michalczyk@hillwood.com](mailto:Renata.Michalczyk@hillwood.com)

#### PRZYPISY:

<sup>1</sup>Budynki realizowane w 2023 r., które uzyskały certyfikat BREEAM International New Construction v6. <sup>2</sup>Przedstawione dane zostały wyliczone dla zakresu B4, B6, B7 wg norm EN 15978 and EN 15804, w sposób określony w metodologii BREEAM International New Construction v6 - ENE 01 "Zmniejszenie zużycia energii i emisji dwutlenku węgla", t.j. nie uwzględniającej procesowego zużycia energii przez najemców, a uwzględniającej pozostałe zużycia, t.j. oświetlenie, ogrzewanie, chłodzenie, wentylacja, klimatyzacja, ciepła woda użytkowa. <sup>3</sup>Wskaźniki emisyjności CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO i pyłu całkowitego dla energii elektrycznej grudzień 2023, Krajowym Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami IOŚ-PIB. <sup>4</sup>Hillwood: Słubice, Zgierz, Łyszkowice A i B, Łazy, Chocianowice, Częstochowa - miasto, Centrum Logistyczne Korzeńsko 1. <sup>5</sup>Hillwood: Zagłębie 1 hala A i B, Syców 1 hala A i B, Rawa 1, Warsaw 3 - hala, Warsaw 3 - biurowiec, Stryków 2, Janki 1, Janki 2, Stryków 1A, Stryków 1B, Wrocław 4, Łódź 1, Silesia 1, Szczecin 1, Oleśnica 1.





**Hillwood Polska Sp. z o.o.** | ul. Twarda 2, 00-105 Warszawa |  
[www.hillwood.pl](http://www.hillwood.pl) | [poland@hillwood.pl](mailto:poland@hillwood.pl) | tel. +48 690 000 225