

ESG

w nieruchomościach

Raporty ESG dziś i jutro. Co zmieni dyrektywa CSRD? / ESG to nowszy model CSR / Duże wyzwania, niewiele czasu / Zielona rewolucja nabiera rozpędu / ESG potrzebuje dobrych praktyk / ESG nie jest trendem, lecz sposobem myślenia o biznesie / ESG to rentowna inwestycja / ESG pogromcą śladu węglowego / ESG to nie są puste hasła / ESG to styl pracy / Specjaliści ESG pilnie poszukiwani. Czy grozi nam luka kompetencyjna? / Zielone umowy najmu: awangarda czy standard?



 **PROPERTY
NEWS.PL**

PARTNER GŁÓWNY:



PARTNERZY SERWISU:



WSTĘP

ESG nie jest trendem, lecz stylem pracy i prowadzenia biznesu – zgodnie twierdzą nasi rozmówcy. Zapytaliśmy ponad 20 firm ze świata nieruchomości komercyjnych o różne kwestie dotyczące zrównoważonego rozwoju.

Z tego spektrum opinii wynika m.in., że ESG jest istotnym elementem konkurencji na rynku i ważnym kryterium przy negocjacjach finansowych. Poza tym przyciąga talenty i angażuje zespoły. Przyglądając się dobrym praktykom wdrażanym przez firmy w swoich organizacjach, staraliśmy się uchwycić te niecodzienne, mogące inspirować. Zapytaliśmy także o zielone umowy najmu, które – jak się okazało – nie są już awangardą, ale daleko im do standardu.

Na końcu zapytaliśmy o to, jak wojna w Ukrainie i pandemia zweryfikowały wartości zapisane w strategiach i raportach ESG. Co ciekawe, na celowniku firm znalazły się nie tylko wellbeing pracowników i pomoc uchodźcom. Niespodziewanym efektem tych wydarzeń okazały się przyspieszenie i wzrost ambicji dekarbonizacyjnych.

Warto podkreślić, że niektórzy nasi rozmówcy już mają za sobą pierwsze raporty ESG, inni dopiero się do nich przygotowują. Dla większości na razie są dobrowolną inicjatywą, być może właśnie dlatego interesującą, bo różnorodną, choć czasem jeszcze niedoskonałą.

Idea wcale nie jest nowa. Przygotowywane wcześniej strategie CSR niesłusznie były kojarzone jedynie z elementami społecznego zaangażowania organizacji, często wykorzystywanymi marketingowo do pokazywania firmy od dobrej strony. Jednak dzisiaj temat ESG zrobił się na tyle gorący, że właściwie zdetrzonizował CSR. Stało się tak głównie przez unijne regulacje, które wkrótce zrewolucjonizują rynek. Dyrektywa CSRD znacząco rozszerzy grupę jednostek objętych obowiązkiem raportowania wskaźników ESG – z obecnych ok. 11,6 tys. podmiotów do 49 tys. spółek w UE. W Polsce przepisy te dotyczyć będą ponad 3 tys. firm.



Raporty ESG dziś i jutro.
Co zmieni dyrektywa CSRD? 05

Zaledwie kilka spośród około stu pięćdziesięciu spółek w Polsce poddaje swój raport ESG badaniu zewnętrznemu przez firmę audytorską



ESG to nowszy model CSR 11

Definicje, skróty i określenia ewoluowały, ale idea jest wciąż ta sama

ESG potrzebuje dobrych praktyk 16

ESG nie jest trendem, lecz sposobem myślenia o biznesie 21

ESG to rentowna inwestycja 22

ESG to nie są puste hasła 27

Specjaliści ESG pilnie poszukiwani. Czy grozi nam luka kompetencyjna? 34

Zielone umowy najmu: awangarda czy standard? 36



Duże wyzwania, niewiele czasu

14

Dla branży nieruchomości komercyjnych niezwykle ważne jest, aby podmioty doradcze oferujące usługi w ramach ESG znały nie tylko teorię, ale również praktykę



Zielona rewolucja nabiera rozpędu

18

Wizerunek świadomego dewelopera budzi zaufanie zarówno inwestorów, jak i klientów



ESG pogromcą śladu węglowego

25

Zagadnienia związane z ESG w naszej firmie były, są i będą realizowane



ESG to styl pracy

31

Dbamy o niski ślad węglowy obiektów, ale też o tworzenie lepszych miejsc do pracy i życia



Raporty ESG dziś i jutro.

Co zmieni dyrektywa CSRD?

”

Zaledwie kilka spośród około stu pięćdziesięciu spółek w Polsce poddaje swój raport ESG badaniu zewnętrznemu przez firmę audytorską. Dyrektywa CSRD zobowiąże do tego wszystkich. – Skończy się wtedy deklaratorywność, z którą mamy do czynienia w dzisiejszych raportach – zapowiada Piotr Biernacki, wiceprezes Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych.

Wkrótce raporty ESG będą bardziej ujednolicone dzięki nowej dyrektywie CSRD oraz europejskim standardom raportowania ESRS. Na jakim etapie jest ta legislacja?

Piotr Biernacki, wiceprezes Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych, członek Project Task Force on European Sustainability Reporting Standards i Sustainability Reporting TEG przy EFRAG, prezes Fundacji Standardów Raportowania: Pod koniec czerwca Rada Europejska i Parlament Europejski uzgodniły finalny tekst dyrektywy. Dyrektywie będzie towarzyszył jednolity system europejskich standardów raportowania ESRS. Zostaną one wydane przez Komisję Europejską w formie aktów delegowanych, a więc będą bezpośrednio obowiązujące w całej Unii Europejskiej. Z kolei dyrektywa ma być implementowana do przepisów krajowych. Projekty standardów przygotowuje dla KE European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG), a w szczególności dwa ciała: Sustainability Reporting Board i Sustainability Reporting Technical Expert Group (EFRAG SR TEG). Rada wyznacza kierunki ogólne dla standardów, a eksperci grupy TEG proponują konkretne rozwiązania.

Ile będzie tych standardów?

Będą trzy poziomy ujawnień w raportach. Pierwszy to tzw. poziom sector-agnostic, czyli uniwersalny zbiór

ujawnień dla wszystkich spółek dotyczący środowiska, kwestii społecznych i ładu korporacyjnego. Projekty tych standardów zostały napisane i udostępnione do publicznych konsultacji. W listopadzie tego roku EFRAG przekaze je Komisji Europejskiej, która ma je formalnie przyjąć i wydać w formie aktów delegowanych do 30 czerwca przyszłego roku.

A drugi poziom ujawnień?

Obejmuje zagadnienia specyficzne dla danego sektora, czyli będą to standardy sektorowe, które przejdą ten sam proces. W tej chwili rozpoczęły się prace robocze nad ich projektami. W konsultacjach pojawią się zapewne na wiosnę przyszłego roku. Do 30 czerwca 2024 r. KE ma je wydać. Wstępnie wyodrębniliśmy 40 sektorów. Dla każdego z nich wydany zostanie standard. Jeszcze nie wiadomo, czy wszystkie pojawią się jednocześnie w tym samym momencie, ponieważ dyrektywa tego nie precyzuje, zostawiając pewną dowolność. Na pewno firmy będą musiały obowiązkowo raportować zgodnie z poziomem sector-agnostic oraz sektorowym.

Jak spółki mają się zakwalifikować do konkretnego sektora?

Na podstawie przychodów. W przypadku grupy kapitałowej trzeba będzie wziąć pod uwagę przychody

Zanieczyszczenie światłem jest bardzo specyficznym tematem, ponieważ dotyczy zapewne od 20 do 40 spółek w Europie, dlatego nie ma dla nich specjalnego standardu.



przed wyłączeniami konsolidacyjnymi, czyli również wewnątrzgrupowe. Każdy sektor, z którego spółka lub grupa kapitałowa uzyskuje powyżej 10 proc. przychodów, musi być opisany w raporcie zgodnie z dedykowanym mu standardem. Zatem może być tak, że spółka będzie musiała użyć więcej niż jednego standardu sektorowego.

Co obejmie poziom trzeci?

Ujawnienia specyficzne dla danej spółki. Jeżeli w badaniu istotności, które wykazuje ważne zagadnienia zrównoważonego rozwoju dla konkretnej firmy, zostaną zidentyfikowane obszary nieobjęte ani standardami sector-agnostic, ani sektorowymi, to spółka musi ujawnić informacje na ten temat w sposób zindywidualizowany. Przepisy przewidują do tego tylko ogólną instrukcję. W praktyce, biorąc pod uwagę szeroki zakres standardów, sądzę, że takich przypadków będzie niewiele.

Czego to może dotyczyć?

Na przykład zjawiska zanieczyszczenia światłem. Na zanieczyszczenia gruntu, wody czy powietrza są wskaźniki i wiadomo, jak je policzyć oraz zaraportować – wskazówki znajdują się w standardzie ESRS E2 dotyczącym zanieczyszczenia. Natomiast są także firmy, które wytwarzają dużo światła. Chodzi m.in. o przedsiębiorstwa zajmujące się reklamą zewnętrzną, czyli neonami, billboardami i innymi nośnikami. Ich działalność ma oczywisty wpływ na środowisko w zakresie zanieczyszczenia światłem. Jest to bardzo specyficzny temat, ponieważ dotyczy zapewne od 20 do 40 spółek w Europie, dlatego nie ma dla nich specjalnego standardu. Takie spółki, jeśli w wyniku badania istotności ustalą, że zanieczyszczenie światłem jest istotnym dla nich zagadnieniem, będą musiały stworzyć i zaraportować swoje własne, indywidualne wskaźniki.

Dyrektywa CSRD obejmie nie tylko duże przedsiębiorstwa, prawda?

Tak, z tym że warto przypomnieć, jak ta klasyfikacja wygląda. Duże firmy to takie, które spełniają dwa z trzech kryteriów, czyli: zatrudnienie ponad 250 osób, suma bilansowa powyżej 20 mln euro lub roczne przychody przekraczające 40 mln euro. Najczęściej operuje się wskaźnikiem zatrudnienia, ale trzeba pamiętać, że na przykład w branży inwestycyjnej mogą być spółki zatrudniające pięć osób i będące dużym przedsiębiorstwem, ponieważ spełniają dwa pozostałe warunki finansowe. Podstawowy zakres dyrektyw dotyczy wszystkich dużych spółek, niezależnie od tego, czy są notowane na giełdzie. Z kolei dla małych i średnich spółek giełdowych powstanie odrębny i uproszczony standard. Jego projekt jeszcze nie istnieje. Prace nad nim dopiero się zaczęły.

Jaki jest harmonogram realizacji dyrektywy CSRD? Kiedy na rynku pojawią się raporty ESG według nowych standardów?



W 2025 r. spółki, które już dziś raportują niefinansowo, przedstawią pierwsze raporty ESG za rok 2024. Rok później, czyli w 2026 raport za rok 2025 opublikują wszystkie duże spółki. Następnie raporty za rok 2026 przedstawią w 2027 r. małe i średnie firmy notowane na giełdzie. Na końcu, w 2028 r. pojawią się sprawozdania spółek spoza Unii Europejskiej podsumowujące rok 2027. Dotyczy to firm zarejestrowanych poza UE, ale posiadających w Europie jednostkę zależną lub oddział i realizujących na jej terenie roczne przychody przekraczające 150 mln euro. Raport będzie musiała sporządzić placówka europejska, ale jego treść dotyczyć ma globalnej działalności firmy.

To przyszłość, a jak było do tej pory? Czy firmy w swoich raportach na równi traktowały każdą z literek akronimu ESG, czy raczej wybierały sobie tematy, które opisywały?

Niestety dzisiaj nie mamy jednego standardu. Dwa najpopularniejsze, czyli: międzynarodowe standardy

GRI i polski SIN (Standard Informacji Niefinansowych) oczywiście instruują, jak należy wybrać zagadnienia istotne. Są firmy, które rzetelnie raportują swoją działalność, ale niestety wiele spółek ujawnia to, co chce. W związku z tym często istotne, ale niewygodne tematy w ogóle nie pojawiają się w raportach albo opisuje się je jedynie ogólnymi sformułowaniami. Jest to jedna z głównych bolączek obecnego systemu. Dlatego standardy, nad którymi pracujemy, mają bardzo dokładnie określić, jak firmy powinny przeprowadzić badanie podwójnej istotności, czyli ustalić, które zagadnienia są dla nich istotne.

Kto i jak powinien takie badanie przeprowadzić?

Firmy będą musiały się tego nauczyć. Część zapewne wykształci swoich wewnętrznych ekspertów, inne najchętniej zewnętrznych doradców. Ważne w tym badaniu są dwa kierunki. Pierwszy to perspektywa istotności finansowej, czyli ustalenie, które zagadnienia ESG rodują dla spółki ryzyko, a które – szanse. Drugi to per-

spektywa istotności wpływu, czyli na jakie zagadnienia ESG wpływa działalność firmy.

Jakie jeszcze inne nowe obowiązki wprowadzi dyrektywa CSRD i standardy ESRS?

Raporty będą podlegały obowiązkowej weryfikacji. Dziś tego obowiązku nie ma. Zaledwie niewielki procent spółek w Polsce – kilka spośród około stu pięćdziesięciu raportujących – poddaje swój raport ESG badaniu zewnętrznemu przez firmę audytorską. Oczywiście jest to proces czasochłonny i kosztowny. Dyrektywa CSRD zobowiąże do tego wszystkich. Audytor będzie badał m.in., jak spółka przeprowadziła badanie podwójnej istotności. Skończy się wtedy deklaratywność, z którą mamy do czynienia w dzisiejszych raportach.

Czyli obowiązkowy audyt raportów ESG wyeliminuje zjawisko greenwashingu?

W dużej mierze tak, choć zapewne całkowicie ono nie zniknie, ponieważ spółki będą się zastaniały na

przykład brakiem danych lub czasu na szczegółową analizę.

Jakie są najbardziej powszechne przykłady greenwashingu w raportach, które teraz powstają?

Na przykład spółki energetyczne informują o tym, że poprawiły efektywność energetyczną biurowca, w którym mieści się ich centrala. Na trzech stronach z ładnymi kolorowymi zdjęciami chwali się m.in. oświetleniem LED-owym czy fotowoltaiką. Tymczasem z punktu widzenia wpływu na klimat i ilość emisji jest to mało istotne, skoro firma spala miliony ton węgla. Podobnie jest z bankami, które informują o ograniczeniu zużycia papieru w centrali poprzez przejście z druku jednostronnego na dwustronny, jednocześnie kredytuując na przykład kopalnie węgla. Gdy badania istotności będą przeprowadzane rzetelnie, a będą musiały, bo inaczej audytor się pod nimi nie podpisze, takie informacje nie będą w ogóle się pojawiały w raportach, ponieważ nie będzie na nie miejsca.

Czyli trzeba będzie raportować emisję dwutlenku węgla we wszystkich trzech zakresach. Teraz tak nie jest, prawda?

Tak. Oczywiście liczenie emisji gazów cieplarnianych jest trudnym i skomplikowanym procesem. Wszyscy zaczynają od zakresu pierwszego, bo jest najłatwiejszy do wyliczenia. Zakres drugi związany z energią, którą kupujemy, też jest relatywnie prosty do wyliczenia i wiele spółek już to robi. Najtrudniejszy jest zakres trzeci, czyli wszystkie pozostałe emisje. Pochodzą one z piętnastu kategorii. Liczy się je zgodnie z międzynarodowym standardem Greenhouse Gas Protocol. Jeśli duża firma chwali się, że raportuje wszystkie trzy zakresy emisji, ale z trzeciego opisała tylko dojazdy pracowników do pracy i podróże służbowe, pomijając emisję związaną z wytworzeniem surowców czy transportem produktów, czyli naprawdę istotne kategorie, to jest to też klasyczny przykład greenwashingu. W nowych raportach już nie powinno być takich „sztuczek”, ponieważ dyrektywa i standardy wyraźnie wskażą, na których kategoriach emisji dana firma powinna się skupić, jednocześnie uzasadniając krótko znikome znaczenie tych nieistotnych.

Trudnym tematem jest też bioróżnorodność i oddziaływanie na ekosystemy. Firmy nie potrafią prawidłowo raportować tych obszarów. Dlaczego?

To jest nowy oraz rzeczywiście trudny temat i będzie taki przez najbliższych kilka lat. Na świecie liczy się emisje gazów cieplarnianych od wielu lat. Przedsiębiorstwa zaczęły to robić na szerszą skalę już 20 lat temu. Wtedy powstał standard Greenhouse Gas Protocol i wiele podmiotów nauczyło się to robić. Jednak zjawisko bioróżnorodności pojawiło się na publicznej agendzie dużo później. Do niedawna jeszcze nie było wypracowanych wskaźników, które by pokazywały, w jaki sposób zmierzyć wpływ spółki na bioróżnorodność. Na szczęście są już inicjatywy takie, jak na przykład TNFD (Taskforce on Nature-Related Financial Disclosures). To grupa robocza, która na poziomie globalnym opracowuje wytyczne na temat tego, co spółki powinny raportować w zakresie bioróżnorodności

i ekosystemów. Analogiczny zespół TCFD Task Force on Climate-Related Financial Disclosures już wydał swoje rekomendacje w 2017 r. Tymczasem TNFD dopiero pracuje nad swoimi wytycznymi. W standardach ESRS także znajdują się propozycje wskaźników dotyczących bioróżnorodności i ekosystemów, więc spółki będą musiały się nauczyć raportowania tego tematu.

A tymczasem jakie popełniają błędy w obecnych raportach?

Na przykład spółki produkujące żywność do tej pory chwaliły się ulem na dachu biurowca albo sadzeniem lasu. Tymczasem nasze standardy w ogóle takich drabiazgów nie dotyczą. Nakażą raportowanie wpływu na środowisko przez przytamt na przykład dostawców produktów pochodzących z upraw rolnych w różnych krajach. Trzeba będzie ocenić, w jakim stopniu te uprawy degradują lokalną bioróżnorodność, czyli na przykład, czy są to pola uprawne funkcjonujące od lat, czy powstały na miejscu wyciętego lasu lub naturalnej łąki.

Czy podobnie jest z gospodarką obiegu zamkniętego? To także relatywnie nowe zagadnienie, prawda?

Tak, ale są już pewne wskaźniki wypracowane np. przez Fundację Ellen MacArthur. Znowelizowane standardy GRI też są dobrym drogowskazem w tym temacie. Podczas prac nad ESRS-ami inspirowaliśmy się kilkoma tamtejszymi wskaźnikami. Z GOZ-em sytuacja jest skomplikowana, bo wiele spółek może nie mieć niezbędnych danych do rzetelnego zraportowania resource inflows i resource outflows, czyli wszystkich zasobów wchodzących i wychodzących z organizacji. Firmy producenckie zapewne sobie z tym lepiej poradzą, natomiast handlowe, sprowadzające gotowe produkty od dostawców na całym świecie, będą mieć większy problem. Wypracowanie wewnętrznych systemów IT służących do tego, żeby porozumiewać się z wieloma dostawcami na temat pochodzenia składników produktów, może potrwać nawet dwa lub trzy lata. Szybciej nie da się tego zrobić.

Wygląda na to, że wszystkie te regulacje będą wymagać od firm sporego nakładu pracy. Czy mamy na rynku odpowiednie liczne grono specjalistów, którzy mogą pomóc w prawidłowym wdrażaniu tych przepisów? Czy nie grozi nam luka kompetencyjna?

Na pewno dobrze by było, gdyby w każdej firmie znalazł się specjalista od ESG. Oczywiście sam sobie nie poradzi, ale przynajmniej poprowadzi ten cały proces. Sądę, że momentem przełomowym będzie chwila, w której firmy wczytają się w szczegóły standardów. Szczególnie jeden wskaźnik będzie z ich perspektywy bardzo ciekawy, ponieważ trzeba będzie opisać, jak w spółce zorganizowane jest zarządzanie zrównoważonym rozwojem. Pojawiają się m.in. pytania o to, czy w radzie nadzorczej działa specjalny komitet odpowiedzialny za sprawę zrównoważonego rozwoju. Jeśli tak, to jakie są kompetencje formalne jego członków. Nie zabraknie też informacji o tym, którymi kwestiami ESG zarządza prezes, a którymi dyrektor finansowy czy członkowie zarządu. Spółka, która nigdy się nie zajmowała tymi tematami, może być w lekkim szoku.

Oczywiście można na te pytania odpowiedzieć, że nikt w radzie nadzorczej lub w zarządzie nie zajmuje się ESG, ale chyba nikt nie będzie chciał się do tego przystać. Skłamać nie można, bo wykryje to audytor. Zatem ten moment budzący świadomość jeszcze przed nami. W wielu krajach Europy Zachodniej i w wielu innych krajach polskich ten proces już się zaczął. Tam, gdzie się zakończył, bardzo popularne jest m.in. to, że w radzie nadzorczej działa komitet ds. zrównoważonego rozwoju, a w zarządzie zajmuje się tym prezes lub powołany specjalnie Chief Sustainability Officer.

Firmy powinny nad tym popracować, bo przecież raporty ESG będą benchmarkowane. Już niektóre banki, prześwietlając swoich potencjalnych klientów, zwracają uwagę na ocenę raportów w różnych ratingach, zgadza się?

Tak, zwłaszcza że dyrektywa CSRD i standardy ESRS znacznie ułatwią wyszukiwanie szczegółowych danych o przedsiębiorstwie. Wszystkie raporty zostaną zdigitalizowane, a więc nie będą to już kolorowe pdf-y ozdobione zdjęciami, lecz pliki w formacie xhtml. Wszystkie informacje będą w nich otagowane po to, by systemy komputerowe mogły wyciągać z tych dokumentów konkretne, wybrane informacje. Oczywiście wszystkie raporty będą dostępne publicznie. W związku z tym każdy, w tym szukające szans inwestycyjnych fundusze, będzie mógł szybko wygenerować listę spółek, które spełniają określone warunki, na przykład mają odpowiednią reprezentację kobiet w zarządzie albo w największym stopniu ograniczyły emisję gazów cieplarnianych w zakresie trzecim. Tych kryteriów jest bardzo wiele. Ten system przyspieszy i ułatwi inwestorom szukanie wiarygodnych partnerów biznesowych.

Czy dyrektywa CSRD przewiduje kary dla tych podmiotów, które nie przygotują raportu ESG?

Tak, ale ustanowienie poziomu sankcji będzie leżało w gestii krajów członkowskich. Dyrektywa nie wymienia konkretnych kwot. Na razie nie wiemy, jakie stawki będą w Polsce. U nas implementacją dyrektywy CSRD zajmuje się Ministerstwo Finansów.

W konsultacjach publicznych, którym poddawane są projekty standardów ESRS, często pojawia się wątpliwość dotycząca mechanizmu rebuttable presumption, czyli domniemania podlegającego obaleniu. Czy to nie jest wygodna furta dla greenwashingu i deklaratywności – zjawisk, które dyrektywa i standardy ma wykluczyć lub ograniczyć?

Tak. Jestem krytykiem tego rozwiązania od momentu, gdy pracowaliśmy nad nim w grupie roboczej przy EFRAG-u. Uważam, że przyniesie więcej szkody niż pożytku, bo rzeczywiście może otworzyć drogę do greenwashingu. W założeniu na straży ewentualnych nadużyć stanie audytor. Sprawdzając rzetelność badania podwójnej istotności, przeanalizuje też podstawę do zastosowania tego mechanizmu. To przed nim firma będzie musiała udowodnić, czy miała prawo pominąć w raporcie jakiś temat, uznając go za nieistotny. Jednocześnie bardzo trudno będzie udowodnić brak wpływu spółki na cokolwiek, na przykład na wodę i za-

soby morskie, bez konkretnych danych pochodzących z przebadania całego łańcucha wartości firmy. Większość przedsiębiorstw ma przecież wielostopniowe i rozbudowane łańcuchy dostaw. Zawsze w tak skomplikowanym systemie znajdzie się ogniwo, które wpływa na wodę czy inny wskaźnik. Zatem jest to trudny mechanizm do stosowania.

Czy on już jest „nietykalny”, czy jeszcze może – na przykład w efekcie negatywnych opinii podczas konsultacji publicznych – zniknąć ze standardów ESRS?

Konsultacje zakończyły się ósmego sierpnia tego roku. Zobaczmy, jaki będzie raport podsumowujący. Na razie mechanizm rebuttable presumption nie jest jeszcze ostateczny. Cały czas walczę o jego usunięcie ze standardów.

Chyba słusznie, bo audytor jako jedyny strażnik prawidłowego jego stosowania chyba nie wystarczy?

Tak, ale warto pamiętać, że rynek też ma swoją moc weryfikującą. Jeśli większość firm danej branży solidarnie raportuje konkretne zagadnienie, to każdy pojedynczy przedsiębiorca tego sektora rynku, powołujący się w tym samym temacie na rebuttable presumption, będzie podejrzany w oczach klientów i inwestorów.

Zatem prace nad standardami sektorowymi trwają i chyba wkrótce wkrócą na kolejny poziom, skoro Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych zachęca przedstawicieli spółek do zgłaszania się do grup eksperckich.

Tak. EFRAG słusznie uznał, że pisząc standardy sektorowe, dobrze by było się wzmocnić ekspertami z konkretnych branż. Dlatego ogłoszono nabór do minigrup eksperckich, których będzie tyle samo, co standardów. Rekrutacja się już co prawda zakończyła, ale gdyby ktoś bardzo chciał podzielić się swoją wiedzą i doświadczeniem, to może napisać do EFRAG-u albo nawet skontaktować się ze mną. Naprawdę, w przypadku niektórych zagadnień jest bardzo niewiele specjalistów w Europie chętnych do podzielenia się swoją wiedzą, zwłaszcza że jest to bardzo wyczerpująca praca.

I odpowiedzialna. Stąd aż się chce zapytać, który z 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ, będących podstawą ESRS, jest najtrudniejszy do ustandaryzowania?

Bardzo trudne do wystandaryzowania za pomocą wskaźników liczbowych są zagadnienia praw człowieka. Historycznie było wiele prób tworzenia różnych mierników, które by w sposób skwantyfikowany opisywały wpływ na prawa człowieka. Do tej pory każdy z tych pomysłów miał wady i żaden się nie utrzymał. W środowiskowych kwestiach, wcale nie łatwiejszych, ekspertom na świecie udało się jednak wypracować w miarę przystępne narzędzia sprzyjające standaryzacji tych zagadnień. Jednak w tym wymiarze dotyczącym wpływu na ludzi i społeczeństwo to się nie udało. Prawa człowieka mamy dobrze opisane i wiemy, kiedy są łamane. Jednak trudno jest przełożyć na liczby.

Grażyna Kuryłko

■ Wyniki badań 2021 – Polska na tle pozostałych krajów

■ Cel w zakresie klimatu

Polska 21,13%

Czechy 38,46%

Niemcy 46,30%

Hiszpania 46,55%

■ Emisja GHG z zakresu 3

Polska 14,08%

Czechy 15,38%

Niemcy 31,48%

Hiszpania 56,89%

Bartosz Kwiatkowski, Director of the Branch Frak Bold: Od 2018 r. przeanalizowaliśmy ponad 1650 raportów niefinansowych. To największe takie badanie w Unii Europejskiej. Wyniki z 2021 r. dotyczące 250 spółek raportujących za 2020 r., w tym: 71 z Polski, 108 z Niemiec, 58 z Hiszpanii i 13 z Czech w zakresie klimatu i praw człowieka wykazały lekką poprawę w stosunku do 2019 r. Jeśli chodzi o cele w zakresie klimatu – odnotowano wzrost o 7 proc., w tym opartych na wiedzy naukowej, czyli w odniesieniu m.in. do Porozumienia Paryskiego – 18 proc. Jednak Polska wypadła gorzej na tle innych krajów. Zaledwie 14 proc. przedsiębiorstw raportowało emisje gazów cieplarnianych z zakresu trzeciego, należytą staranność w zakresie praw człowieka – tylko 3 proc., a ryzyko związane z naruszeniem praw człowieka – 6 proc. Polskie przedsiębiorstwa w ogóle mają problem w identyfikowaniu praw człowieka i tego, w jaki sposób mogą je naruszać w swojej działalności. Pod względem celów w zakresie klimatu Polska (21,13 proc.) wypadła prawie dwa razy gorzej niż pozostałe kraje: Czechy (38,46 proc.), Niemcy (46,30 proc.), Hiszpania (46,55 proc.). W przypadku emisji gazów cieplarnianych w zakresie trzecim sytuacja wygląda następująco: Polska (14,08 proc.), Czechy (15,38 proc.), Niemcy (31,48 proc.), Hiszpania (56,89 proc.).



ESG to nowszy *model CSR*

”

Definicje, skróty i określenia ewoluowały, ale idea jest wciąż ta sama. Przygotowywane wcześniej strategie CSR zawierały nie tylko elementy społecznego zaangażowania firmy. Jednak dzisiaj temat ESG zrobił się gorący, głównie przez unijne regulacje, które obejmą znaczną liczbę firm.

O 25 proc. wzrosła liczba firm, które zgłaszają do konkursu dobre praktyki. W tym roku były to 283 przedsiębiorstwa. W ciągu sześciu lat podwoiło się grono firm zgłaszających dobre praktyki.

ESG i CSR – jaka jest między nimi różnica?

Leszek Stefaniak, menedżer projektów w Forum Odpowiedzialnego Biznesu: Oba terminy – CSR i ESG funkcjonują równolegle. Definicje, skróty i określenia ewoluowały na przestrzeni ostatnich dekad, ale idea jest ta sama. Przygotowywane wcześniej strategie CSR również zawierały elementy spoza społecznego obszaru zainteresowania interesariuszy. Dzisiaj, głównie w skutek unijnych regulacji, temat ESG podlega standaryzacji i popularyzacji tym bardziej, że rośnie liczba firm objętych unijnymi regulacjami. Przygotowane wskaźniki pozwalają na rzetelne porównanie w temacie środowiskowym, społecznym oraz ładu korporacyjnego.

Forum Odpowiedzialnego Biznesu od wielu lat organizuje konkursy raportów zrównoważonego rozwoju oraz dobrych praktyk. Jak zmieniła się na przestrzeni lat podejście firm do tych tematów? Czy można na przykład określić, który z 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ jest na najwyższym poziomie realizacji?

W ostatnim raporcie „Odpowiedzialny biznes w Polsce. Dobre praktyki” najwięcej zgłoszeń dotyczyło zaangażowania społecznego, pracy i środowiska naturalnego. Co ważne, w tym ostatnim temacie, mimo wprowadzenia ograniczeń, odnotowaliśmy znaczący

wzrost zgłoszeń. Oznacza to, że przedsiębiorcy naprawdę skupiają się na ochronie środowiska.

W kategorii działań klimatycznych zgłoszono 328 praktyk, co stanowi 20 proc. wszystkich inicjatyw. Moim zdaniem ten trend będzie się umacniał. Rośnie także znaczenie dziedzin takich jak: dobre zdrowie, jakość życia i edukacja.

Jednak wasz ostatni raport wykazał ogólny spadek liczby dobrych praktyk.

Tak, ale nie dlatego, że firmy przestały je wdrażać, tylko wykluczyliśmy działania powtarzające się, które nie miały waloru innowacyjnego i nie bazowały na podejściu strategicznym. Z drugiej strony o 25 proc. wzrosła liczba firm, które zgłaszają do nas swoje praktyki, w tym roku były to 283 przedsiębiorstwa. W ciągu sześciu lat podwoiło się grono firm zgłaszających dobre praktyki. Warto odnotować fakt wzrostu udziału małych i średnich firm. W tym roku na 283 podmioty, 80 z nich to sektor MŚP, co oznacza 40-procentowy wzrost rok do roku.

Jakie są najpopularniejsze działania w klimatycznym zakresie? Na pewno można tu wyróżnić jakieś trendy?

W przypadku dobrych praktyk najpopularniejsze z nich dotyczą edukacji ekologicznej, często połą-



Rośnie liczba małych i średnich firm zgłaszających do konkursu dobre praktyki. W tym roku na 283 podmioty 80 z nich to sektor MŚP, co oznacza 40-procentowy wzrost rok do roku.

czonej z praktyką – np. w ramach inicjatyw realizowanych w lasach czy parkach. Warto dodać, że praktyki z tego zakresu zgłosiły 174 firmy – co stanowi wzrost o 25 proc. r/r. Jednym z kluczowych wyzwań środowiskowych jest zanikanie bioróżnorodności. W tym zakresie obserwujemy wzrost liczby praktyk tworzenia łąk kwietnych, stawiania pasiek, a także zagospodarowywania i niejako oddawania naturze terenów poprzemysłowych, co też traktuje się jak inwestycję. W tym zakresie jest jeszcze wiele do zrobienia, dlatego należy mieć nadzieję, że takich długofalowych działań będzie jeszcze więcej.

Jak na przestrzeni lat zmieniały się te raporty? Porównanie dzisiejszych z tymi sprzed kilkunastu lat musi być bardzo ciekawe.

Przede wszystkim różnią się zawartością. We wcześniejszych raportach opisywane działania traktowane były ogólnikowo, często bez określonych celów czy mierników ich realizacji. Stosunkowo mało było obrazujących skalę działań. Obecnie coraz częściej podawane są konkretne dane dotyczące np. zużycia energii, niejednokrotnie w podziale na rodzaj paliwa. Dodatkowo firmy coraz częściej określają swoje cele i mierniki ich realizacji, wskazując np. poziom redukcji śladu węglowego wraz z deklarowanymi terminami realizacji poszczególnych działań. Pojawiają się zatem konkretne informacje, do których można odnosić się w kolejnych latach. Dziś raporty są także „bogatsze” o wykresy, tabele i linki odwołujące do bardziej szczegółowych danych na wybrany temat.

Poza tym, wcześniej wyjściową wersją było wydanie drukowane, czasem dostępne w formacie PDF, a dostępność ograniczała się do dość wąskiego grona odbiorców. Dzisiaj firmy udostępniają raporty zrównoważonego rozwoju na swoich stronach internetowych w sposób łatwiejszy do znalezienia, a coraz częściej pojawiają się w formie interaktywnego serwisu internetowego, co zwiększa komfort czytelników i ułatwia korzystanie z nich większej liczbie interesariuszy.

Małgorzata Szewc, główny specjalista, Zespół ds. Międzynarodowych Regulacji w zakresie Rachunkowości i Rewizji Finansowej, Departament Efektywności Wydatków Publicznych i Rachunkowości, Ministerstwo Finansów:

Dyrektywa CSRD znacząco rozszerzy grupę jednostek objętych obowiązkiem raportowania wskaźników ESG – z obecnych ok. 11,6 tys. podmiotów do 49 tys. spółek w UE. W Polsce przepisy te dotyczyć będą ponad 3 tys. firm. Ponieważ od kilku lat największe jednostki zainteresowania publicznego obowiązywała dotychczasowa dyrektywa NFRD o ujawnianiu informacji niefinansowych, to przy tak znacznym rozszerzeniu zakresu podmiotów, różny będzie punkt wyjścia do zastosowania nowych przepisów dla polskich spółek.

Z szacunków Ministerstwa Finansów opartych na danych GUS-u oraz Komisji Nadzoru Finansowego wynika, że w nowym zakresie znajdzie się ok. 10 proc. jednostek, które od kilku lat już raportowały wskaźniki ESG oraz aż 90 proc. podmiotów do tej pory nieobjętych dotychczasową dyrektywą NFRD. Zatem sytuacja 10 proc. (około 300 podmiotów) firm będzie bardziej korzystna niż reszty spółek, które raportowanie niefinansowe dopiero zaczną.

Według danych GUS-u za 2019 r. w Polsce liczba dużych spółek – notowanych i nie-notowanych na giełdzie – wynosiła 2966. Z kolei – wg danych KNF – małych i średnich przedsiębiorstw, które dołączą później do grona objętych obowiązkowym raportowaniem, jest ok. 180.

Przed laty nie były też publikowane w języku obcym, co chyba też zaczyna się już zmieniać, prawda?

Tak, to ważne, ponieważ w ostatnich 10 latach w zarządzaniu polskich firm pojawiło się wielu obcokrajowców, a polskimi firmami zaczęły się interesować zagraniczne firmy inwestycyjne. Dodatkowo wzrasta liczba opracowań przygotowanych z myślą o standardach dostępności.

Spora tych różnic. Zapewne dotyczą one także rodzajów podejmowanych dobrych praktyk. W końcu rynek się zmienia, więc i biznes musi. Co kiedyś było innowacyjne, dziś jest standardem?

Oczywiście. Jeszcze kilkanaście lat temu firmy chwaliły się stojakami rowerowymi przed swoimi siedzibami. Miały zachęcać pracowników do przyjeżdżania do pracy jednośladami. Dzisiaj traktujemy to jako podstawowy standard infrastruktury. Obecnie firmy w bardziej kompleksowy i przemyślany sposób podchodzą do promowania zdrowego, ekologicznego i społecznego zaangażowanego stylu życia. Zachęcają chociażby do chodzenia, biegania i jeżdżenia na rowerze przez uczestnictwo w programach, które zamieniają pokonane kilometry np. na pieniądze dla wybranej przez pracowników organizacji charytatywnej.

Czy zagadnienia dotyczące spraw pracowniczych i tadu korporacyjnego pojawiały się w starszych raportach?

Sporadycznie. Firmy uważały, że te sprawy są regulowane wewnętrznymi przepisami i nie chciały tego upubliczniać. Dzisiaj oczywiście dużo się mówi m.in. o równości płci i płacy, kryteriach wyboru dostawców czy szeroko pojętej inkluzji. Ale trzeba pamiętać, że choć na sztafardach te hasła ładnie wyglądają, to kluczowe są codzienne, realne działania. Przyznam, że np. DEI (Diversity, Equity and Inclusion) to wciąż obszar wymagający poprawy, głównie jeśli chodzi o wzrost świadomości i zmianę mentalności.

Stosunkowo nowym zjawiskiem w kontekście ładu korporacyjnego jest sygnalista. Jak firmy się do tego przygotowały?

Często nie mają jeszcze opracowanych kanałów komunikacyjnych, przez które sygnalista – w bezpieczny dla siebie sposób – może zgłaszać nieprawidłowości. Chodzi o zapewnienie mu pełnej anonimowości – widać, że firmy nad tym pracują. Nowym zjawiskiem ładu korporacyjnego są również kodeksy dla dostawców, czyli zestaw wytycznych, na podstawie których firmy będą nawiązywać współpracę z kontrahentami. Oczywiście te wymagania są inne dla dużej spółki giełdowej i inne dla mniejszych podmiotów. Spółki giełdowe są zobowiązane obecnymi regulacjami, natomiast mniejsze, korzystając ze sprawdzonych rozwiązań, ale i chcąc być konkurencyjne, wprowadzają je u siebie najpierw na zasadzie dobrych praktyk biznesowych, a w dalszym horyzoncie czasowym uznają za standard, którego należy przestrzegać.

Czy w tym multidyscyplinarnym zestawie dobrych praktyk można wyróżnić działania charakterystyczne dla konkretnych branż?

Na pewno warto podkreślić najważniejszą zasadę, która wcześniej nie była tak oczywista, jak dzisiaj. Do procesu tworzenia nowych produktów i usług firmy wplatają np. analizę środowiskową. Jest to element podwójnej istotności, czyli akurat tutaj wpływu firmy na środowisko oraz środowiska na firmę. Wymogi te wynikać będą z dyrektywy CSRD, ale już dzisiaj jest to istotne na przykład przy kredytowaniu inwestycji. Są już dostępne finansowe produkty korporacyjne uzależniające cenę finansowania od wskaźników środowiskowych. Dodatkowo, także dla klientów indywidualnych, oferowane są rozwiązania obniżające koszt finansowania, gdy przy budowie domu zostaną uwzględnione rozwiązania ekologiczne. Realne zmiany widać więc już na co dzień w praktyce biznesowej.

• Grażyna Kurytto

Duże wyzwania, niewiele czasu

Dla branży nieruchomości komercyjnych niezwykle ważne jest, aby podmioty doradcze oferujące usługi w ramach ESG znały nie tylko teorię, ale również praktykę codziennego funkcjonowania tego sektora, jego specyfikę i mechanizmy, które nim rządzą. Tylko w ten sposób wprowadzenie rozwiązań będzie skuteczne i wartościowe.

AUTOR: ANNA SCIPIO DEL CAMPO, HEAD OF ESG PROJECTS, CREAM PROPERTY ADVISORS

W pierwszym kwartale 2022 r. Komisja Europejska opublikowała Standardy Raportowania Zagadnień Zrównoważonego Rozwoju, jako uzupełnienie dyrektywy CSRD, co znacząco rozszerzy przedmiotowy zakres dotychczasowego raportowania ESG, ustrukturyzuje je i ustandaryzuje. Jakość raportowanych danych będzie zdecydowanie bardziej dokładna, a ich wartość wyższa.

Dotychczas firmy objęte nową polityką klimatyczną UE raportowały dwa cele. Nowy zakres raportowania będzie opierał się na sześciu. W ich skład wchodzi: łagodzenie zmian klimatu, adaptacja do zmian klimatu, zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich, przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym, zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola oraz ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemu. W raportowaniu, oprócz kwestii środowiskowych, pojawią się również zagadnienia pracownicze (przestrzeganie praw człowieka). Ponadto raport będzie uwzględniał partnerów biznesowych, z którymi współpracuje dana organizacja. Będzie przygotowany i dostarczany w europejskim zunifikowanym i cyfrowym formacie. Powstanie również wersja uproszczona dla mniejszych przedsiębiorców.

Nowa unijna dyrektywa, zakłada regulacje dotyczące pełnego raportowania ESG w spółkach publicznych i prywatnych, których papiery wartościowe notowane są na rynkach regulowanych i spełniają dwa z trzech następujących warunków: zatrudniają powyżej 250 osób, suma bilansowa jest większa niż 20 mln euro i przychody netto wynoszą powyżej 40 mln euro. Zaznaczę, że od 2026 r. raportowanie ESG ma dotyczyć wszystkich spółek. Uczestnicy rynku nieruchomościowego: inwestorzy, deweloperzy,

najemcy, zarządcy czy usługodawcy nie mają zatem zbyt wiele czasu na zaprojektowanie i wdrożenie w swoich organizacjach stosownych regulacji CSRD. Zdecydowanie jest to czynnik, który powinien zmotywować firmy do działania.

Eksperti, dane, strategie

Wyzwaniem dla branży nieruchomości jest z pewnością stworzenie w firmach nowych, odpowiedzialnych i odpowiednio wyedukowanych struktur czy zatrudnienie ekspertów (audytorów ESG), którzy zarządzają całym procesem bądź też dokonają implementacji brakujących jego części. Jest wiele firm, które nigdy nie raportowały danych pozafinansowych z zastosowaniem uznanych metodyk i wytycznych zrównoważonego rozwoju. Organizacje, które nie posiadają swoich struktur ESG, mogą nie być w stanie bez pomocy ekspertów z zewnątrz przygotować takowego raportu. Dodatkowo, bez strategii ESG czy systemów zarządzania ryzykiem, jak również bez planów dekarbonizacji, bez scenariuszy dotyczących zmian temperatury, bez wiedzy na temat swojego śladu

emisyjnego, stworzenie raportu ESG w zasadzie jest niemożliwe.

Nie lada wyzwaniem pozostaje również kwestia gromadzenia danych na potrzeby raportu. Raportowanie ma być oparte na jednolitym schemacie na poziomie UE, by było je łatwo porównywać i pracować nad nim. Zbieranie danych do raportów powinno się odbywać stosunkowo wcześniej, a dane powinny być uprzednio zaudytowane.

Ogromnym wyzwaniem dla firm real estate będzie także ułożenie scenariusza planu transformacji organizacji pod kątem ESG. Po pierwsze, aby wdrożyć narzędzia do raportowania i zarządzania ESG, a po drugie, aby zdażyć na czas i poradzić sobie z wymogami kalkulacji poszczególnych taksonomii. Dlatego też skoordynowanie całego procesu będzie wymagać dużego nakładu pracy, nie tylko w stworzeniu nowych działów i zatrudnieniu ekspertów w dziedzinie ESG. Przede wszystkim wyzwaniem dla firm będzie przygotowanie długofalowej strategii obejmującej cały biznes pod kątem zrównoważonego rozwoju. Potrzebne jest również zrozumienie, co tak naprawdę oznaczają nowe regulacje, aby raport był przygotowany poprawnie, a wdrożenie poszczególnych rozwiązań mądre.

Wiedza i praktyka

Wprowadzenie nowych regulacji w codzienne życie przedsiębiorstw będzie dużym wyzwaniem, dlatego warto przygotować się do niego jak najlepiej. Cream Property Advisors, jako doradca rynkowy, podjął już działania zmierzające do rozpoznania własnych potrzeb w zakresie ESG, audytu, przygotowania strategii, jej implementacji i stworzenia raportu podsumowującego te wysiłki. Dla branży nieruchomości

Ogromnym wyzwaniem dla firm real estate będzie ułożenie scenariusza planu transformacji organizacji pod kątem ESG.

komercyjnych niezwykle ważne jest, aby podmioty doradcze oferujące usługi w ramach ESG znały nie tylko teorię, ale również praktykę codziennego funkcjonowania tego sektora, jego specyfikę i mechanizmy, które nim rządzą. Tylko w ten sposób wprowadzenie rozwiązań będzie skuteczne i wartościowe. Podchodzimy do tematyki zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialności klimatycznej bardzo poważnie, stąd budowa nowego działu ukierunkowanego na zielone doradztwo.

Podsumowując, potrzebna jest szeroko pojęta edukacja: czym jest ESG, co oznacza, jakie efekty przyniesie oraz szereg zmian w strukturach organizacji powiązanych z nowymi obowiązkami. Stanowi to ogromne wyzwanie, biorąc pod uwagę czas, który pozostał na reakcję.



ESG potrzebuje *dobrych praktyk*

Środowisko, odpowiedzialność społeczna i ład korporacyjny – idealnie by było, gdyby firmy po równo pracowały na rzecz każdego z tych obszarów. Wiadomo, że ambitnych celów środowiskowych i społecznych nie da się osiągnąć bez dobrze skonstruowanego ładu korporacyjnego. Tymczasem z akronimu ESG najbardziej popularne są inicjatywy oznaczone literkami „E” i „S”.

Cele związane z przeciwdziałaniem zmianom środowiskowym uwzględnia w swoich strategiach zrównoważonego rozwoju 64 proc. firm, społeczna odpowiedzialność jest ważna dla 66 proc., a ład korporacyjny – dla 48 proc. – tak wynika z raportu EY „Czy polski biznes jest zrównoważony”.

Zakres działań środowiskowych obejmuje przede wszystkim zobowiązania dekarbonizacyjne wyznaczone zgodnie z metodologią Science Based Targets initiative. Przyjęte przez firmy cele w zakresie redukcji emisji gazów cieplarnianych są uzasadnione naukowo, jeśli są zgodne z tym, co według najnowszych badań klimatycznych jest konieczne do osiągnięcia celów Porozumienia Paryskiego, czyli ograniczenia wzrostu temperatury na Ziemi do 1,5 stopnia Celsjusza.

Koniec z plastikiem, kupujemy kredyt węglowy

Aby zrealizować zadeklarowane w strategiach cele środowiskowe, firmy przede wszystkim zwiększają efektywność energetyczną swoich obiektów, m.in. poprzez takie rozwiązania ekologiczne, jak: pompy ciepła, fotowoltaikę, odzysk ciepła z urządzeń chłodniczych wykorzystywany do ogrzania obiektu, rekuperację, oświetlenie LED. Ważnym krokiem w zakresie neutralności klimatycznej jest przejście w stu procentach na zieloną energię. Trzeba oczywiście podpisać ze sprzedawcą umowę gwarantującą pochodzenie energii z OZE. Zrobiła tak m.in. sieć Lidl i Kaufland.

– Po zakończonym roku dostaw dostaniemy certyfikat potwierdzający, że wolumen energii zużytej w danym roku kalendarzowym w 100 proc. pochodził z OZE. To duża zmiana dla naszej organizacji, ale i dla rynku, który prawdopodobnie będzie również podążał w tym kierunku – uważa **Aleksandra Robaszkiewicz**, Head of Corporate Communications and CSR, Lidl Polska.

Ciekawym rozwiązaniem jest uruchomiony przez Accor kalkulator emisji dwutlenku węgla netto.

– Pomaga klientom konferencyjnym i biznesowym obliczać ślad węglowy ich spotkania czy imprezy i umożliwia zakup kredytów węglowych w celu zbilansowania pozostałej emisji poprzez inwestycję np. w posadzenie określonej liczby drzew czy wsparcia wybranej proekologicznej fundacji – opisuje **Sabina Bartyzel**, SVP Operations Accor Eastern Europe.

Grupa zobowiązała się także do wyeliminowania wszystkich jednorazowych tworzyw sztucznych w obsłudze gości do końca 2022 r. Podobne zobowiązanie przyjęła spółka LPP, wdrażając politykę opakowaniową bazującą na tekturze pochodzącej z makulatury.

Z kolei Torus – zgodnie z Celem 13. Zrównoważonego Rozwoju ONZ – zadbał o odpowiednie zarządzanie odpadami budowlanymi i poziom odzysku w wysokości 95 proc. Deweloper stosuje m.in. materiały budowlane z certyfikatem ekologicznym. Jednocześnie 20 proc. (liczone kosztowo) tych trwale zamontowanych w obiekcie pochodzi z regionu, czyli jest wydobyte, przetworzone i wyprodukowane w odległości 160 km od placu budowy. Deweloper dba też o surowce pochodzące z recyklingu, mające certyfikat FSC bądź jego odpowiednik dla produktów drewnianych lub materiały pochodzenia biologicznego (inne niż drewno).

Również Strabag Real Estate zamierza wszystkie nieruchomości komercyjne w Polsce realizować, wdrażając różnego rodzaju technologię niskoemisyjną. Ale nie tylko.

– Zielone rozwiązania implementujemy również do procesów administracyjnych – zmniejszymy zużycie papieru oraz zredukujemy podróże służbowe, zwłaszcza lotnicze i samochodowe – zapowiada **Łukasz Ciesielski**, dyrektor zarządzający Strabag Real Estate w Polsce.

Z ciekawą misją społeczno-środowiskową zamierza wystartować od 2024 r. Dom Development.



– Wdrożymy program „Miejska Zielen”, w ramach którego będziemy realizowali co najmniej jeden projekt rocznie na każdym z rynków, obejmujący realizację: rewitalizacji parków i skwerów, nasadzeń roślin na terenach publicznych, łąg kwietnych, parków kieszonkowych z budkami dla ptaków, ogrodów deszczowych i niecek bioretencyjnych, zielników sąsiedzkich i farm miejskich – wylicza **Mikołaj Konopka**, członek zarządu Dom Development i prezes zarządu Euro Styl SA odpowiedzialny za ESG w grupie DD.

15-minutowe miasto i cele ONZ

Aspekt społecznej odpowiedzialności przez lata był kojarzony przede wszystkim z działalnością filan-



Cele związane z przeciwdziałaniem zmianom środowiskowym uwzględnia w swoich strategiach zrównoważonego rozwoju 64 proc. firm, społeczna odpowiedzialność jest ważna dla 66 proc., a ład korporacyjny – dla 48 proc.

– Przyświeca nam idea projektowania osiedli kompletnych i społecznych w myśl koncepcji miasta 15-minutowego. Dzięki temu mieszkańcy mogą załatwić wszystkie najważniejsze sprawy w ramach krótkiego spaceru, a lokalizacja odpowiada tempu ich życia. Dokładamy starań, aby nasze inwestycje pozwalały budować lokalną tożsamość – tłumaczy **Waldemar Olbryk**, prezes zarządu w Archicom.

Piętnastominutowe miasto jest koncepcją łączącą wiele celów ESG. Wzorowym przykładem ma być pionierski projekt NREP – UN17 Village w Kopenhadze. To innowacyjna próba zintegrowania wszystkich 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ w jednym kompleksie, składającym się z pięciu budynków.

– UN17 Village będzie posiadał funkcje: mieszkaniową, hotelową, rekreacyjną i colivingową. Ma odpowiedzieć na potrzeby różnych grup docelowych: młodych profesjonalistów, rodzin z dziećmi, czy seniorów, jednocześnie dbając o środowisko naturalne – opisuje **Arkadiusz Kossakowski**, kierownik rozwoju projektów w zespole inwestycji mieszkaniowych NREP.

W Polsce podobną funkcję ma spełniać katowicki Nowy Wełnowiec, który powstanie na zrekultywowanym i zrewitalizowanym terenie dawnej huty cynku.

W kwestiach pracowniczych liderem ciekawych rozwiązań jest firma MDC2, która – póki co, jako jedyna w Polsce – wprowadziła dodatkowe pięć dni urlopu dla wszystkich swoich pracowników w tym samym czasie (początek lipca).

– Dajemy także wolne dni dla jubilatów urodzinowych oraz znaczący bonus do podziału dla wszystkich członków zespołu po osiągnięciu pułapu miliona oddanych metrów kwadratowych zrównoważonych powierzchni magazynowych – wylicza **Jeremy Cordery**, wiceprezes ds. operacyjnych i założyciel MDC2.

Zrównoważony biznes nie wyklucza

Ład korporacyjny najbardziej jest uporządkowany w dużych spółkach giełdowych i podmiotach, które mają inwestorów instytucjonalnych.

Firmy najczęściej realizują strategię przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, przestrzegają kodeksu dobrych praktyk w rekrutacji, a także prowadzą politykę przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. W organizacji zazwyczaj działa compliance officer, a wszyscy pracownicy – jak np. w firmie Apsys – zostali w tym zakresie gruntownie przeszkoleni.

Zasady powinny oczywiście dotyczyć wszystkich relacji biznesowych firm. Na przestrzeganie wysokich standardów społecznych w całym łańcuchu dostaw postawił m.in. Kaufland, który – jako sygnatariusz porozumienia UN Global Compact – zobowiązał partnerów biznesowych do przestrzegania praw człowieka oraz minimalizacji wpływu na środowisko, co reguluje Kodeks Postępowania Grupy Schwarz.

– Podpisany dokument umożliwia nam przeprowadzanie audytów u dostawców, na podstawie których analizujemy potencjalne i realne ryzyko naruszeń praw człowieka w łańcuchu dostaw – wyjaśnia **Maja Szewczyk**, dyrektor Działu Komunikacji Korporacyjnej Kaufland Polska.

Z kolei na promocję uczciwej konkurencji i przestrzeganie obowiązujących przepisów dotyczących przeciwdziałania praktykom monopolistycznym stawia Accolade.

– Nasze przetargi zawierają klauzule o przestrzeganiu zasad ESG. Oczekujemy też od wszystkich naszych pracowników uczciwych praktyk biznesowych, dlatego organizujemy coroczne szkolenie odnoszące się do kwestii, z którymi mogą się oni spotkać w związku z wykonywaniem zawodu, takich jak: korupcja, łapówkarstwo czy zмова – wylicza **Jan Pavlik**, dyrektor ds. energii w Accolade.

Gorącym trendem ładu korporacyjnego jest również różnorodność. W tej kategorii wyróżnia się m.in. Skanska, która chce być pracodawcą równych szans, przyciągać i rozwijać zróżnicowaną grupę pracowników oraz zapewniać włączające miejsca pracy, w których wszyscy ludzie mają poczucie przynależności.

– W naszej spółce biurowej działają sieci pracowniczego skupione na tematyce osób LGBTQ+ (Place of Pride) oraz dobrostanu fizycznego i psychicznego (Body & Mind Network). Biura Skanski uczestniczą w akcji „Biznes Nie Wyklucza”, podkreślając otwartość Skanski jako pracodawcy dla osób o różnej orientacji – wylicza **Elżbieta Rotblum**, ekspertka ds. zrównoważonego rozwoju w spółce biurowej Skanska w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Z kolei o równe i przejrzyste możliwości rozwoju wszystkich swoich pracowników chce zadbać Dom Development.

– Do końca 2025 r. opracujemy i wdrożymy strategię HR, obejmującą m.in. kompleksowy system monitorowania luki płacowej – zapowiada Mikołaj Konopka, członek zarządu Dom Development i prezes zarządu Euro Styl, odpowiedzialny za ESG.

• **Grażyna Kuryłto**

tropijną. Teraz firmy wiedzą, jak ważne są również m.in.: kwestie pracownicze, mechanizmy raportowania o nieprawidłowościach, polityka różnorodności czy równość wynagrodzeń, a także współpraca z lokalną społecznością.

O ten ostatni obszar szczególnie dba Capital Park.

– Jesteśmy otwarci na pomysły i sugestie naszych sąsiadów. Łączymy chęci i siły, by wspólnie dbać o jeden z najważniejszych aspektów współczesnego życia – więzi międzyludzkie – opisuje **Kinga Nowakowska**, członkini zarządu grupy Capital Park, dyrektor zarządzająca Fabryki Norblina.

Na co dzień rolę dewelopera redefiniuje także Archicom.

Zielona rewolucja nabiera rozpędu

– Wizerunek świadomego dewelopera budzi zaufanie zarówno inwestorów, jak i klientów. Światowi liderzy w swoich branżach wracają do nas, bo wiedzą, że dostarczymy zaawansowany i proekologiczny obiekt z szerokim spektrum rozwiązań z zakresu zrównoważonego rozwoju – tłumaczy Emilia Dębowska, Sustainability Director Panattoni.

Z badania kancelarii HFU, Analytiqa oraz Panattoni zrealizowanego na potrzeby raportu o zrównoważonym rozwoju w europejskiej logistyce wynika, że cele ESG uwzględnia w przetargach 69 proc. firm. Tylko jedna czwarta z nich wpisuje je później jako twarde zobowiązania do umów. Mniej niż połowa uwzględnia je tylko jako cele aspiracyjne. O czym świadczą te dane? Na jakim etapie wdrażania polityki prowadzenia biznesu w zgodzie z wartościami ESG jesteśmy dziś w Polsce i w Europie?

Emilia Dębowska, Sustainability Director Panattoni: W ostatnich kilku latach świadomość ekologiczna użytkowników obiektów przemysłowych zdecydowanie się zwiększyła, a polityka i kultura przedsiębiorstw z tej branży coraz śміeliej bierze pod uwagę w swej działalności czynniki ESG. Cieszę się, że to Panattoni było liderem takich zmian na rynku nieruchomości przemysłowych w Polsce i Europie, m.in. wprowadzając do standardu obowiązkową certyfikację środowiskową oddawanych do użytku obiektów przemysłowych – teraz na poziomie BREEAM Excellent. Z blisko 17 mln mkw., które Panattoni dotąd zrealizowało w Europie, ponad 9 mln ma certyfikat. Jestem przekonana, że w najbliższych latach zielona rewolucja przyspieszy, bo coraz więcej firm wyznacza sobie konkretne cele dotyczące ograniczenia emisji CO₂.

Firmy idą w kierunku ESG, bo motywują je już nie tylko zmiany klimatu i wprowadzane regulacje prawne, w tym obowiązek raportowania niefinansowego, ale także wymierne oszczędności, które zielone rozwiązania dają, zwłaszcza w kontekście zużycia energii. Ten aspekt oszczędnościowy mocno wypukliła w ostatnich miesiącach wojna w Ukrainie, która przełożyła się na gigantyczne wzrosty cen energii czy gazu i znacząco zwiększyła bieżące koszty funkcjonowania firm.

Czy ESG daje już dziś przewagę konkurencyjną na rynku – na przykład w branży logistycznej?

Badanie „European Logistics & Supply Chain Sustainability Report 2022” – przeprowadzone przez nas, HFU i Analytiqa – pokazuje, że mimo wyzwań, przedsiębiorcy z branży logistycznej zaczynają już dostrzegać korzyści, jakie niesie ze sobą wdrożenie ESG i że może to uczynić ich bardziej atrakcyjnymi dla inwestorów, klientów, ale także pracowników czy konsumentów. Dla 2/3 firm z sektora 3PL oraz ponad 2/5 producentów i handlowców stosowanie praktyk ESG już przełożyło się na nowy biznes. Jako Panattoni też to obserwujemy. Dzięki doborowi odpowiednich celów zrównoważonego rozwoju oraz celów unijnych, nasze inwestycje odpowiadają na potrzeby ESG, spełniając międzynarodowe wytyczne i regulacje obowiązujące na całym świecie oraz – co jest bardzo istotne – pomagają nam i naszym partnerom osiągać zgodność z taksonomią UE.

Wizerunek świadomego dewelopera budzi zaufanie zarówno inwestorów, jak i klientów. Światowi liderzy w swoich branżach wracają do nas, bo wiedzą, że dostarczymy zaawansowany i proekologiczny obiekt z szerokim spektrum rozwiązań z zakresu zrównoważonego rozwoju. Umożliwia im to spełnienie ich własnych celów związanych z ESG, czy liczeniem śladu węglowego. Również inni klienci wynajmują dziś chętniej powierzchnie w budynkach z zielonymi certyfikatami. Jeśli bowiem najemca zobowiązał się publicznie, że jego firma ograniczy wytwarzanie CO₂ do określonego poziomu, wlicza w to również emisje związane z wynajmowaną przez niego przestrzenią. Wybiera więc taki obiekt, który pozwoli mu na realizację zobowiązania. A im bardziej energooszczędne instalacje i materiały, tym mniej CO₂ powstaje przy ich wytworzeniu, budowie i użytkowaniu obiektu, co przekłada się na niższy bilans CO₂ najemcy.

Panattoni dąży do osiągnięcia neutralności klimatycznej we wszystkich swoich inwestycjach do 2025 r. Czy jest to możliwe bez podobnych zobowiązań najemców? Czy w umowach najmu wprowadzacie np. „zielone zapisy” zobowiązujące najemców do konkretnych zachowań proekologicznych?

Zielone umowy najmu na pewno przybliżą nas do osiągnięcia założonych celów. W Polsce są one ciągle jeszcze nowością, ale w Panattoni pewne elementy zielonych zapisów już funkcjonują. To np. wytyczne dla najemców, w jaki sposób zarządzać nieruchomością. Coś, jak tutorial, w którym opisujemy spektrum proekologicznych działań w budynku, poczynwszy od sposobów oszczędzania prądu i wody. Dokumentem, który standardowo przygotowujemy dla użytkowników, jest także Travel Plan, czyli strategia możliwości komunikacyjnych, które przyczyniają się do redukcji szkodliwych wpływów na środowisko, uwzględniająca niskoemisyjne środki transportu dla pracowników danego obiektu.

We wszystkich nowych umowach są także z automatu wprowadzane zapisy o korzystaniu z zielonej energii. Jeśli nie będzie to fotowoltaika, to na pewno energia pochodząca z OZE. Z jej dostawcami do naszych obiektów podpisujemy wyłączenie już tylko tego typu umowy. Na przestrzeni 2021 r. dostarczyliśmy do obiektów o łącznej powierzchni 3 mln mkw. zieloną energię o mocy aż 250 000 MWh. W 2022 r. planujemy dostarczyć kolejne 312 000 MWh energii pochodzącej z odnawialnych źródeł, co pozwoli na ograniczenie emisji CO₂ o 160 000 ton.

Jesteśmy więc już na bardzo zaawansowanej ścieżce wprowadzenia zielonych umów do standardu Panattoni, podobnie jak to zrobiliśmy z certyfikacją na poziomie Excellent. To bardzo zbliża nas do osiągnięcia zeroemisyjności operacyjnej w naszych obiektach. Wspomnę, że niedawno oddaliśmy do użytku w Grodzisku Mazowieckim fabrykę dla firmy Danfoss, która jest pierwszym zeroemisyjnym budynkiem w jej portfolio na świecie.

Jaka jest presja klientów na wprowadzanie przez Panattoni wartości ESG? Jeśli już jest, to czy dotyczy tylko efektywności energetycznej budynku, czy także innych wskaźników?

Parę lat temu to my raczej wywieraliśmy presję na naszych klientach, pokazując im możliwości takich rozwiązań i zachęcając ich do nich. Teraz nasi klienci są bardziej świadomi. Z jednej strony widzą presję legislacyjną i wiedzą, że jeśli nawet jeszcze nie wdrożyli u siebie polityk zwiększenia poziomu ochrony środowiska i klimatu, to wkrótce będą do tego zobowiązani. Z drugiej – zauważają korzyści, jakie proekologiczne budynki dają, zwłaszcza w zakresie efektywności energetycznej. Standardowe rozwiązania Panattoni pozwalają np. m.in. na oszczędności rzędu 50 proc. w zakresie zużycia energii i zmniejszenie poboru mocy do 60 proc. Biorąc pod uwagę coraz droższą energię, szybsze są też zwroty kosztów z inwestycji. Szacujemy czas zwrotu implementacji zrównoważonych rozwiązań na trzy do pięciu lat. Łączymy w ten sposób zmniejszony wpływ obiektu na środowisko z ograniczeniem wydatków w dłuższej perspektywie. Co niezwykle istotne z punktu widzenia inwestorów i banków, otrzymujemy produkt, który za 20-30 lat będzie spełniał normy legislacyjne.



To tylko potwierdza fakt, że zrównoważony rozwój to przede wszystkim myślenie o przyszłości...

Tak. Rozwiązania w zakresie efektywności energetycznej budynku zawsze idą przy tym w parze z innymi, dotyczącymi dobrostanu osób, które będą w tych obiektach pracować, rozwiązań w zakresie oszczędzania wody (o 6 tys. litrów dziennie w obiekcie o powierzchni 20 tys. mkw.), wykorzystania wody szarej czy deszczówki, a kończąc na ochronie bioróżnorodności wokół inwestycji i lokalnych społeczności przed zanieczyszczeniem światłem czy hałasem. Tym samym nasze rozwiązania na poziomie każdego projektu sięgają głęboko w praktyczny wymiar jego funkcjonowania pod względem technicznym i środowiskowym, a ich potwierdzeniem jest certyfikacja typu BREEAM czy LEED.

Operacyjny ślad węglowy zmniejsza się z roku na rok, m.in. za sprawą zwiększającego się znaczenia OZE oraz zaostrzonych przepisów dotyczących efektywności energetycznej budynków i ich certyfikacji. Panattoni ma już dużo sukcesów na polu redukcji operacyjnego śladu węglowego. Jakie firma wyznaczyła sobie zadania na przyszłość w tym konkretnym działaniu?

Naszym celem jest dojście do zeroemisyjności. Jeśli chodzi o redukcję operacyjnego śladu węglowego, działania obejmują wiele obszarów. Dotyczą samej efektywności energetycznej budynku czy wykorzystania PV i OZE. Stąd w standardzie wzmacniamy już np. dachy naszych inwestycji pod przyszłą, ewentualną fotowoltaikę.

Na drodze stopniowej transformacji naszych budynków w kierunku net zero niezbędna jest rezygnacja z wykorzystania gazu. We Francji, Włoszech czy Hiszpanii nie używa się już go w obiektach magazynowych. W Polsce to jednak często konieczność. Osiągnięcie operacyjnego net zero bez pozbycia się gazu wymaga masowego użycia pomp ciepła, a te są ciągle relatywnie drogie. Nie ma też w Polsce regulacji, które umożliwiłyby offsetowanie zeroemisyjności.

Na szczęście i tu sytuacja powoli się poprawia. Zauważamy już coraz większe zainteresowanie inwestorów pompami ciepła, do czego bez wątpienia przyczynił się wzrost cen paliw i surowców energetycznych z powodu wojny w Ukrainie.

Dekarbonizacja to także wbudowany ślad węglowy, który – w przeciwieństwie do operacyjnego – rośnie z roku na rok, głównie ze względu na to, że budynki są wyposażane w coraz bardziej zaawansowane urządzenia, a ich produkcja jest dość emisyjna. Jak Panattoni redukuje wbudowany ślad węglowy?

W niektórych przypadkach wbudowany ślad węglowy – czyli emisje CO₂ przypisywane produkcji i transportowi materiałów oraz procesowi budowy i ewentualnej rozbiórki – mogą stanowić nawet połowę śladu węglowego w całym cyklu życia budynku. Wynika to oczywiście z wysokoemisyjnych procesów produkcji materiałów i dużych ilości paliw kopalnych wykorzystywanych przed ich dotarciem na plac budowy.

Wbudowany ślad węglowy wymaga szczególnie uwagi już na etapie planowania inwestycji i podejmowania strategicznych decyzji odnośnie lokalizacji obiektu, rodzaju i pochodzenia używanych materiałów itd.

W Panattoni staramy się wybierać dostawców i producentów materiałów znajdujących się w bliskim zasięgu budów. Stawiamy również na współpracę z lokalnymi odbiorcami odpadów, dzięki czemu, jak w przypadku realizacji BTS Świebodzin, średni dystans pokonywany podczas ich transportu to jedyne 3,1 km. Dodatkowo, przy pomocy specjalnej aplikacji, na bieżąco zbieramy dane ze wszystkich transportów (ilość przebytych przez samochód km, rodzaj samochodu i rodzaj paliwa), uzyskując sumaryczny wynik emisji CO₂. Dzięki m.in. takim działaniom w porównaniu do innych hal BTS Świebodzin charakteryzuje się niższym o 50,1 proc. współczynnikiem Embodied Carbon Benchmark (kg CO₂e/mkw.). Wynosi on 251 kg CO₂e/mkw., gdy średni wynik to 503 kg CO₂e/mkw.

Czy przez pryzmat wbudowanego śladu węglowego dobierane są także materiały budowlane z konkretnymi certyfikatami oraz wykonawcy?

Oczywiście! Przy projektowaniu każdej inwestycji bierzemy pod uwagę emisję wynikającą z zastosowanych materiałów budowlanych. Podczas ich doboru kierujemy się certyfikatami środowiskowymi z grupy EMS (Environmental Management Systems), takimi jak EPD (między innymi drzwi, izolacja, płyty regip-sowe), FSC (drewno konstrukcyjne i budowlane legalnego pochodzenia), ISO 14001 producenta (np. słupy betonowe, izolacja).

Istotny zawsze dla nas jest wybór dostawców i producentów materiałów w bliskim zasięgu budowy. Ich odpowiednio zaplanowany transport na teren inwestycji pozwala średnio ograniczyć emisję CO₂ o ok. 20 proc. Naszym celem jest tworzenie społecznie odpowiedzialnego łańcucha dostaw i wartości, stąd uwzględniamy kryteria społeczne i środowiskowe w decyzjach zakupowych. Dostawcy zawsze wybierani są na podstawie najkorzystniejszej oferty, która obejmuje cenę, obsługę, warunki, lokalizację i wielkość firmy oraz właśnie wspólne wartości zrównoważone, etyczne i środowiskowe. Takich firm i produktów jest na szczęście coraz więcej, abstrahując od obecnych zakłóceń w łańcuchach dostaw, wywołanych wojną i pandemią.

Jak gospodarka o obiegu zamkniętym jest wdrażana na budowach Panattoni?

Założenia gospodarki cykularnej są jednym z filarów strategii zrównoważonego rozwoju Go Earthwise with Panattoni. Pod uwagę brany jest cały cykl życia budynku, włącznie ze zmianą jego funkcji w przyszłości. Chodzi o to, by przyszła przebudowa, modernizacja i ponowna adaptacja lub rozbiórka były jak najmniej szkodliwe dla środowiska. To oznacza zaprojektowanie budynku tak, by był wykonany z elementów łatwych do demontażu i ponownego wykorzystania oraz pochodzących z recyklingu.

Jakim poziomem recyklingu możecie się pochwalić?

Na budowach Panattoni poziom recyklingu przekracza już 90 proc., a w niektórych – jak BTS firmy Action w Bieruniu – nawet 100 proc. Odzyskane materiały traktujemy jako półprodukty – odpady betonowe czy stal są odzyskiwane w 100 proc. i zazwyczaj ponownie wykorzystywane w naszych inwestycjach. Odzyskujemy również 100 proc. szkła, a pozostałe odpady

zmieszane służą jako wsad do produkcji biogazu w wyspecjalizowanych instalacjach zewnętrznych. Wspieramy także recykling infrastruktury OZE, czyniąc ją prawdziwie zieloną – nasze inwestycje wyposażamy w meble zewnętrzne zrobione z turbin wiatrowych.

Jak wygląda zrównoważony model procesu budowlanego Panattoni oraz na czym polega analiza efektywności realizacji dostaw prefabrykatów i ich automatyczna kontrola?

Zrównoważony proces budowy zawsze wspiera też analiza efektywności realizacji dostaw prefabrykatów. To działania nakierowane m.in. na optymalizację transportu materiałów i obniżenie średniej odległości pokonywanej przez pojazdy dostawcze, znaczne skrócenie czasu weryfikacji dostaw, zmniejszające tym samym ilość benzyny spalanej przez samochody podczas oczekiwania oraz harmonogramowanie dostaw, które minimalizuje zaleganie materiałów, prowadzące do ich uszkodzenia i dodatkowo ogranicza ruch samochodowy. W Świebodzinie skrócenie średniego czasu pobytu samochodu na budowie z 30 do 10 minut przełożyło się na mniejszą emisję CO₂ o 24 tys. kg!

Jaką rolę w zrównoważonym modelu procesu budowlanego Panattoni pełnią brownfieldy?

Czy zagospodarowanie takich terenów to przymus wywołany brakiem gruntów, czy misją środowiskowo-społeczną?

Inwestycje typu brownfield, powstające na starych terenach poprzemysłowych, idealnie wpisują się w koncepcję gospodarki cykularnej. W ich przypadku kwestie środowiskowe są ogromnym wyzwaniem. Tereny te to zazwyczaj zdegradowane, leżące odłogiem obszary z długoletnią historią i – przede wszystkim – często z zanieczyszczonymi gruntami. Wymagają nie tylko rozbiórek, ale także remediacji zanieczyszczonej ziemi.

Jeszcze kilka lat temu tego rodzaju inwestycje stanowiły zaledwie 10 proc. budowanej przez Panattoni powierzchni magazynowej w Europie, teraz jednak bardzo szybko zwiększają swój udział – w kraju stanowią już niemal jedną trzecią oddawanej przez nas do użytku powierzchni. Ciekawymi przykładami takich realizacji jest City Logistics Kraków I na terenie Nowej Huty, poprzedzone rozbiórką starej cementowni oraz budowa parku na terenie dawnego elewatora zbożowego w centrum Konina.

Zapewne ich atrakcyjność rośnie?

Oczywiście, bo są to najczęściej grunty położone w obrębie miast i bardzo atrakcyjne, zwłaszcza w świetle rosnącego e-commerce i znaczenia „ostatniej mili”. Jako Panattoni bierzemy w tym wypadku pod uwagę zarówno racjonalne gospodarowanie gruntami, jak i kierujemy się zasadą zrównoważonego rozwoju poprzez działania rewitalizacyjne i remediacyjne, przyczyniając się tak do ochrony powierzchni ziemi. Inwestycje typu brownfield chyba najpełniej wpisują się też w schemat gospodarki cykularnej – materiały z ich rozbiórki są traktowane jako półprodukty i wykorzystywane ponownie na etapie budowy lub w innych procesach. A my – jako Panattoni – zawsze mamy satysfakcję, że udało się nam przywrócić do życia kawałek zniszczonej tkanki miejskiej.

Grażyna Kuryłto



AUTOR: ROBERT DOBRZYCKI, CEO I WSPÓŁWŁAŚCICIEL PANATTONI.

Standardy budowlane w tym zakresie wytyczyły wielokryterialne certyfikacje środowiskowe budynków, które w kwestiach środowiskowych i częściowo społecznych odpowiadają na potrzeby wskaźników ESG. Jestem dumny z tego, że to właśnie Panattoni stoi na czele zielonej rewolucji w budownictwie przemysłowym, przecierając szlaki i wprowadzając do standardu swoich realizacji certyfikację w systemie BREEAM, obecnie na bardzo wysokim poziomie Excellent. Kilka naszych obiektów w Europie uzyskało już nawet najwyższą możliwą ocenę – Outstanding. Wkrótce dołączy do nich nasza nowa realizacja w Polsce. W swoim portfolio mamy też pierwszy, wybudowany przez nas, budynek zeroemisjny dla firmy Danfoss w Grodzisku Mazowieckim.

To właśnie zielona certyfikacja budynku może być sygnałem, że obiekt spełnia wysokie normy ekologiczne i wpisuje się w cele ONZ oraz Unii Europejskiej w zakresie redukcji emisji CO₂ oraz walki z ociepleniem klimatu. Wprowadzając ją do standardu, staliśmy się dla naszych klientów partnerem w realizacji ich celów klimatycznych. Ale także odpowiedzialnym partnerem dla szerokiego grona inwestorów – od globalnych instytucjonalnych funduszy emerytalnych i firm ubezpieczeniowych, przez spółki akcyjne, managerów inwestycyjnych po firmy rodzinne, kapitał private equity i dużych inwestorów prywatnych.

Zielone budynki, mniejsze ryzyko

Dla rynków kapitałowych ocena inwestycji pod kątem środowiskowym staje się równie istotna, co ryzyka i prognozy finansowe. W dłuższym horyzoncie czasowym inwestowanie w zielone budynki wiąże się z mniejszym ryzykiem i ograniczonymi kosztami eksploatacji, co z kolei przekłada się na potencjalnie wyższe wpływy z czynszów, niższe wydatki operacyjne pozostające po stronie właściciela i niższe stopy kapitalizacji, w efekcie dające wyższą wartość.

Czynnik ESG musi też brać pod uwagę sektor usług finansowych w podejmowanych przez siebie decyzjach inwestycyjnych i jest z tego rozliczany (rozporządzenie SFDR). Także w Polsce przybywa więc banków, które nie kredytują inwestycji przyczyniających się do globalnego ocieplenia.

Jedno jest pewne: zrównoważony rozwój oraz szerzej – ESG nie jest już trendem, ale całkowicie nowym sposobem myślenia o biznesie, który wraz z nami podziela coraz więcej firm. Chcą tego najemcy, inwestorzy i instytucje finansowe, nawet jeśli regulacje prawne za tym nie nadążają.

ESG nie jest trendem, *lecz sposobem myślenia o biznesie*

Najemcy powoli przekonują się do zielonych rozwiązań, a dla wielu inwestorów jest to już niezbędny element inwestycji. Z jednej strony wszyscy wiedzą, że wkrótce raportowanie niefinansowe będzie obowiązkiem, z drugiej – szczególnie w obecnych czasach – widzą, że budynki zrealizowane zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju przynoszą wymierne oszczędności w zakresie ich eksploatacji.

ESG to rentowna inwestycja

ESG przyciąga talenty i angażuje zespoły. Jest istotnym elementem konkurencji na rynku i szalenie ważnym kryterium przy negocjacjach finansowych. Jednocześnie, budując długofalową wartość organizacji, staje się konieczną inwestycją dla wszystkich podmiotów, które nie chcą zostać w tyle.

Raportowanie niefinansowe pozwala śledzić rozwój zaangażowania firmy w obszary ESG. Już samo gromadzenie i analiza danych na temat zużycia mediów, emisji czy wpływu społecznego grupy dostarczają ciekawych wniosków, które można wykorzystać przy planowaniu kolejnych kroków. ESG to po prostu źródło długofalowych korzyści.

– Także temat, wokół którego buduje się zaangażowanie zespołu – tłumaczy **Katarzyna Szydłowska-Biskup**, menedżer ds. komunikacji i ESG Vantage Development.

Pracownicy dewelopera są m.in. zachęceni do udziału w inicjatywach, zgłaszając swoje pomysły grupie doradców.

– Znakomicie to widać na przykładzie wolontariatu pracowniczego DOBROczynni, który uruchomiliśmy w tym roku. Zaangażowanie zespołu przerosło nasze oczekiwania. Zrealizowaliśmy aż osiem inicjatyw, a pomoc otrzymały chore dzieci, osoby ubogie, skrzywdzone zwierzęta. Nasi wolontariusze promowali również zdrowy styl życia w lokalnej społeczności i poprawili poziom bezpieczeństwa na drodze, na terenie zakładu opiekuńczo-leczniczego – opisuje Katarzyna Szydłowska-Biskup.

Poza tym, gdyby nie troska o zrównoważony rozwój, nie byłoby wielu konsultacji i rozmów z zewnętrznymi ekspertami.

– Otwieramy się na pomysły, szukamy nowych ścieżek i możliwości działania, a to wpływa pozytywnie na naszą firmę. Już dawno wyszliśmy poza prosty schemat „wybudować-sprzedać”. Teraz, również jako operator mieszkań na wynajem, budujemy wartość organizacji długofalowo. Do takiego spojrzenia poza horyzont i ponad bieżące działania operacyjne ESG pasuje doskonale – tłumaczy Katarzyna Szydłowska-Biskup.

ESG przepustką do banku

Analiza czynników ESG i poziom zaangażowania firm w dbanie o nie staje się coraz częściej jednym z kryteriów uwzględnianych w procedurach przetargowych.

– Nasza dojrzałość organizacyjna w tym obszarze ułatwia nam nawiązywanie nowych koalicji. Jesteśmy też bardziej wiarygodnym partnerem – tłumaczy **Ewelina Jabłońska-Gryżenia**, Head of Sustainability w grupie Raben.

Dzięki temu w lipcu 2021 r. firma uzyskała jeden z pierwszych w Europie kredytów powiązanych ze



zrównoważonym rozwojem dla sektora logistycznego. Został uzyskany dzięki współpracy w konsorcjum banków: BNP Paribas Bank Polska, ING Bank Śląski, Coöperatieve Rabobank, Commerzbank, mBank, Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski oraz UniCredit Bank.

– Sukces ten jest wynikiem intensywnych rozmów między grupą Raben a przedstawicielami banków, których priorytetem było określenie celów i podjęcie działań zgodnych z założeniami naszej strategii zrównoważonego rozwoju i inicjatywą grupy Raben Eco2Way 2025 – wyjaśnia Ewelina Jabłońska-Gryżenia.

Firma zobowiązała się do: zmniejszenia intensywności emisji CO₂ w obiektach Raben o 30 proc., a z transportu o 10 proc. Zapowiedziała też wzrost udziału floty spełniającej normy emisji spalin Euro 5, Euro 6 lub posiadającej napęd LNG/CNG/elektryczny/wodorowy z 73 proc. do 96 proc. oraz zwiększenie udziału kobiet na stanowiskach kierowniczych do 34 proc. do 2025 r. Raben miał potwierdzić też stosowanie najlepszych praktyk zarządzania ESG poprzez sukcesywną poprawę oceny EcoVadis. Konsorcjum banków zgodziło się



ESG edukuje branżę i społeczeństwo w zakresie odpowiedzialnego podróżowania, co przekłada się na rzeczywistą zmianę w podejściu do organizowania wyjazdów i pobytów w hotelach.

uzależnić wysokość marży kredytu od stopnia realizacji tych celów.

ESG uczy odpowiedzialnego podróżowania

Również sektor hospitality docenia zalety ESG, bo edukuje branżę i społeczeństwo w zakresie odpowiedzialnego podróżowania, co przekłada się na rzeczywistą zmianę w podejściu do organizowania wyjazdów i pobytów w hotelach.

– Obecnie już prawie 70 proc. podróżnych spodziewa się bardziej odpowiedzialnego i zrównoważonego podejścia w całym sektorze turystyki. Co więcej, 58 proc. globalnych klientów strategicznych Accor zaangażowało się w redukcję emisji w ramach inicjatywy Science Based Targets initiative – wylicza **Sabina Bartyzel**, SVP Operations Accor Eastern Europe.

Dodaje, że także zespoły Accor stają się coraz bardziej wymagające pod względem oczekiwań w aspekcie zrównoważonego rozwoju.

– To duża zmiana nie tylko dla nas, ale dla całego rynku pracy, gdyż większość firm (90 proc.) musi całkowicie lub częściowo zmienić swoją podstawową działalność, aby działać w prawdziwie zrównoważo-

nej gospodarce. W Accor zrównoważony rozwój i ESG wkraczają w nowy wymiar wraz z planem transformacji i są teraz w sercu naszej działalności – dodaje **Sabina Bartyzel**.

ESG przyciąga talenty

Warto pamiętać, że w polityce ESG nadrzędnym celem jest odpowiedzialność wobec siebie i przyszłych pokoleń. Jej brak to działanie na szkodę nas samych.

– Z perspektywy firmy zarządzającej aktywne działania i raportowanie wskaźników z zakresu ESG stają się coraz ważniejsze dla właścicieli obiektów, szczególnie w przypadku międzynarodowych funduszy notowanych na giełdach światowych – tłumaczy **Agnieszka Tomczak-Tuzińska**, Marketing Director Apsys Polska.

Coraz częściej jest to nawet formalny wymóg. Również dla najmłodszych aktywność zarządcy na rzecz zrównoważonego rozwoju staje się kluczowa.

– Wiele sieci jest bardzo aktywnych na tym polu i działania w zakresie ESG wpisuje w DNA swojej marki. Dlatego, wybierając partnera, zwraca na to szczególną uwagę. ESG to dziś konieczność dla wszystkich orga-

nizacji, które chcą konkurować i przyciągać najlepsze talenty – dodaje **Agnieszka Tomczak-Tuzińska**.

ESG gwarantuje odporność organizacyjną

Rzetelne i konsekwentne raportowanie niefinansowe gwarantuje także wyższy poziom odporności organizacyjnej.

– Wartości, które mają dla nas nadrzędne znaczenie, wspierają employer branding, komunikację wewnętrzną, procesy rekrutacyjne i okazują się nie mniej istotne dla członków naszego zespołu. Odpowiadając na ich oczekiwania względem odpowiedzialności środowiskowej pracodawcy i promując ekopostawy, w bieżącym roku zorganizowaliśmy pierwsze spotkanie integracyjne, podczas którego do minimum ograniczyliśmy nasz wpływ na środowisko. Chcieliśmy w ten sposób inspirować i edukować. Zamiast standardowych zaproszeń, wysyłaliśmy do gości sadzonki roślin. Zachęcaliśmy pracowników do współpodróżowania lub korzystania z komunikacji miejskiej, a także sięgnęliśmy po akcesoria z biodegradowalnego plastiku – wylicza **Waldemar Olbryk**, prezes zarządu Archicom.

Grażyna Kurytto



ESG pogromcą

śladu węglowego

”

– Zagadnienia związane z ESG w naszej firmie były, są i będą realizowane. Postanowiliśmy zminimalizować nasz wpływ na środowisko, redukując ślad węglowy do zera. W ten sposób nasz biznes nie obciąży przyszłych pokoleń negatywnymi skutkami – zapowiada Tomasz Zabost, członek zarządu MLP Group.

MLP Group właśnie opracowało swoją strategię w zakresie ESG. Rozumiem, że to pierwszy krok w stronę raportowania ESG?

Tomasz Zabost, członek zarządu MLP Group: W zakresie formalnym tak, ponieważ wkrótce przygotowywanie raportów ESG stanie się jednak obowiązkiem. Z drugiej strony, chcieliśmy uporządkować nasze działania – zarówno dotychczasowe, jak i te planowane. Dokument jest zatem szerszym spojrzeniem na zagadnienia związane z ESG, które w naszej firmie były, są i będą realizowane. Jest także odpowiedzią na proste, ale najważniejsze pytanie, co jest naszym celem. Przygotowując się do opracowania strategii, zadałem je swoim współpracownikom. Co ciekawe, podczas burzy mózgów w zespole pojawiało się sporo pomysłów na różne ciekawe inicjatywy, które możemy podejmować, ale nadal brakowało odpowiedzi na pytanie: po co? W końcu doszliśmy do wniosku, że najlepszym rozwiązaniem będzie zminimalizowanie naszego wpływu na środowisko naturalne poprzez zredukowanie śladu węglowego do zera. W ten sposób nasz biznes nie obciąży przyszłych pokoleń negatywnymi skutkami.

W strategii założyliście osiągnięcie zeroemisyjności do 2026 r. To całkiem szybko. Musicie mieć już sporo działań za sobą?

Rzeczywiście, to ambitny cel, ale – biorąc od ułamek – nasze dotychczasowe przedsięwzięcia – widzimy szansę na powodzenie w jego realizacji. Już dzisiaj 100 procent energii elektrycznej, z której korzystają nasi najemcy, pochodzi z odnawialnych źródeł. Prowadzimy też program budowy instalacji fotowoltaicznych, który spowoduje, że docelowo w zakresie energii elektrycznej uzyskamy nadprodukcję zielonej energii w stosunku do potrzeb własnych oraz naszych najemców w obszarze naszych parków.

Czy w związku z tym wasze umowy najmu można nazwać zielonymi?

W tym temacie na razie widoczna jest na naszym rynku pewna dowolność. Brakuje jednoznacznych standardów dla całego rynku. Dopóki ich nie wypracujemy, będziemy mieć do czynienia z wolną amerykanką pełną PR-owych hasań. Dzisiaj każdy próbuje na własną rękę wdrażać różne proekologiczne rozwiązania, ale trudno wskazać, w którym momencie umowa najmu staje się „zieloną”.



Nad jakimi zielonymi projektami pracuje obecnie MLP Group?

Na przykład we współpracy z naszym holenderskim najemcą wprowadzamy pompy ciepła zasilane prądem, służące ogrzewaniu hal. Przy drugim projekcie współpracujemy z wytwórcą baterii do magazynowania energii. Wszystko po to, by zminimalizować zużycie gazu.

W dzisiejszej sytuacji ekonomiczno-politycznej bardzo pożyteczny cel. Jakie są pozostałe kamienie milowe waszej strategii, które mają doprowadzić MLP Group do zeroemisyjności w 2026 r.?

Pracujemy nad maksymalnym zmniejszeniem zużycia energii przez obiekty istniejące oraz nad redukcją śladu węglowego podczas budowy magazynów. MLP Group jest deweloperem, który zatrzymuje w portfelu wybudowane przez siebie magazyny i nimi zarządza. To mocno rzutuje na podejście do nowych projektów, ponieważ pracując nad nimi, już na etapie projektowym myślimy, co z nimi będzie za 10, 15 czy 20 lat. Oczywiście nie zapominamy o modernizacji istniejących obiektów.

Zamierzacie też je certyfikować, a to niełatwe, prawda?

Tak. Oczywiście, każdy nasz nowy obiekt jest certyfikowany. W Polsce i w Rumunii przyjęliśmy certyfikację BREEAM na poziomie Excellent i Very Good, a w Niemczech i Austrii – DGNB na poziomie Gold lub Platinum. W naszych starszych budynkach, które nie były certyfikowane podczas budowy, ten proces certyfikacji się toczy – dostosowujemy magazyny do wymogów BREEAM In-use. Jeszcze w tym roku powinniśmy cały nasz portfel objąć certyfikacją. Przypnam, że przy okazji certyfikacji tych starszych obiektów pojawiają się bardzo ciekawe obserwacje. Przeglądamy się bliżej tym obiektom i widzimy choćby miejsca, w których można lepiej zarządzać gospodarką wodną czy energetyczną. Jednym słowem: proces certyfikacji trochę

otwiera nam oczy na pewne aspekty, motywując do szukania oszczędnościowych modyfikacji i ulepszeń.

Macie też w planie wdrożenie we wszystkich parkach autorskiego programu sortowania i recyklingu odpadów. Jak zamierzacie zrealizować tę politykę „zero waste”?

Postawiliśmy sobie taki ambitny cel, ale jeszcze nie wypracowaliśmy mechanizmów. Na pewno program będzie wymagał współpracy z naszymi najemcami. Zaznaczę, że część z nich już prowadzi taką politykę, więc tak naprawdę nasz program będzie musiał zaproponować skuteczną koordynację tych działań. Do tej pory pozwalaliśmy naszym partnerom na samodzielną w gospodarowaniu odpadami. W naszej strategii zobowiązaliśmy się do uporządkowania tego segmentu działalności w naszych parkach. Pierwszym krokiem będzie solidny audyt – dowiem się, jak poszczególne najemcy rozwiązują ten problem. Potem zaproponujemy rozsądne rozwiązanie. Na pewno będzie to proces wielostopniowy, ponieważ niektórych trzeba najpierw wyedukować.

Czy to znaczy, że jednak nie wszyscy wasi najemcy są świadomi przewagi konkurencyjnej, jaką daje prowadzenie biznesu zgodnie z wartościami ESG?

Obserwujemy pełen wachlarz zachowań. Niektórzy rozmawiają z nami na ten temat, interesują się, ale są też i tacy, którzy jeszcze nie słyszeli o ESG.

Czy MLP Group już odczuło, że dobra polityka ESG ułatwia w pewnym sensie prowadzenie biznesu? Na przykład banki uzależniają kredytowanie podmiotów od tego, jak podchodzą do tych kwestii.

Dostrzegamy pierwsze przesłanki. Rzeczywiście, skłonność do finansowania zielonych inwestycji jest po stronie banków dużo większa. My również przygotowujemy się do skorzystania z zielonych obligacji. One z pewnością są bardziej „sexy” niż zwykłe. Oczywiście

trend będzie się rozwijał, szczególnie gdy już pojawi się legislacja, która jasno określi, które inwestycje są naprawdę zielone.

Tak, można powiedzieć, że literka „E” z akronimu ESG wzbudza największe emocje. Proszę opowiedzieć, jakie wyzwania stawiacie sobie w kwestiach społecznych i tadu korporacyjnego.

Jesteśmy europejską firmą i przy każdej lokalizacji staramy się wpisać w lokalną społeczność i z nią współpracować. Zależy nam na tym, ponieważ w każdym z tych miejsc zostajemy na długie lata. Nie tylko nasz obiekt wpisuje się w lokalny krajobraz, ale cała firma wiąże się z tym miejscem operacyjnie, gdyż nie sprzedajemy swoich magazynów. Dlatego staramy się, na ile jest to możliwe, wspierać różne społeczne inicjatywy, na przykład zespoły muzyczne lub drużyny piłkarskie. Po wybuchu wojny w Ukrainie przyjęliśmy w Pruszkowie dużą grupę uchodźców. Przekształciliśmy na ten cel jeden z naszych biurowców i – w porozumieniu z samorządem – zorganizowaliśmy dla nich miejsca noclegowe. To była bardzo spontaniczna akcja, ale w jej efekcie zaczęliśmy też pośredniczyć w szukaniu pracy dla tych kobiet. Poprosiliśmy naszych najemców, by zgłosili ewentualne wakaty u siebie. Udało nam się także zorganizować dla nich kursy języka polskiego.

Z kolei w Niemczech wasze inwestycje można chyba nazwać społecznie zaangażowanymi, bo budujecie na brownfieldach, a to przecież rewitalizacja, zgadza się?

Tak. Większość naszych inwestycji w Niemczech to brownfieldy. Nie są to łatwe projekty. Wymagają cierpliwej współpracy dewelopera z lokalnymi władzami i mieszkańcami. Przy czym ten dialog społeczny czasem przypomina burzę mózgu, która kończy się zupełnie niespodziewanym oczekiwaniem ze strony lokalnej społeczności. Podczas jednego z takich spotkań usłyszeliśmy, że mieszkańcy chcą mieć na naszym terenie zielony park. Dopiero po kilkunastu miesiącach udało nam się wypracować kompromis. Bardzo nam na nim zależało, bo wiemy, że najgorszy w takich sytuacjach jest mur obojętności. Dlatego otworzyliśmy się na ich propozycje, przeznaczając część naszego terenu na publicznie dostępny plac sportowo-rekreacyjny. Dzięki temu udało nam się wrosnąć w tkankę miasta, jednocześnie ją porządkując, ponieważ brownfieldy zazwyczaj straszą okolicę rozwalającymi się starymi budowlami i skażoną ziemią.

Jak rozwiązujecie kwestię dojazdów do waszych obiektów?

Oczywiście, w porozumieniu z samorządem, wspieramy transport publiczny. Nawet przez niektóre nasze parki przejeżdżają autobusy miejskie. Dbamy o to, zapewniając infrastrukturę, ponieważ jest to też wartość dodana dla naszych najemców – tych bardziej świadomych środowiskowo, ale także tych szukających ludzi do pracy. Dodatkowo, stawiamy w naszych parkach stacje rowerów miejskich. Wspieramy rozwój transportu publicznego, ponieważ ogranicza liczbę samochodów, a to jest istotny ułkon w stronę redukcji emisji CO₂.

•
Grażyna Kurytło



ESG to nie są *puste hasła*

Wojna w Ukrainie i pandemia zweryfikowały wartości zapisane w strategiach i raportach ESG. Co ciekawe, na celowniku firm znalazły się nie tylko wellbeing pracowników i pomoc uchodźcom. Niespodziewanym efektem tych wydarzeń okazało się przyspieszenie i wzrost ambicji dekarbonizacyjnych, co widać po ilości wniosków złożonych do Science Based Targets initiative.

Ostatnie miesiące naznaczone wojną były okresem, w którym wprowadzane w globalnych korporacjach procedury i strategie ESG czy CSR przeszły próbę ognia.

– W wielu wypadkach okazało się, że deklarowana dbałość o moralność i odpowiedzialność biznesu to de facto tylko ESG-washing – przyznaje **Monika Ponarad** z Reino Capital.

Nie zabrakło jednak pozytywnych przykładów. Choćby zaprzyjaźniony z Reino Capital deweloper, który – zamiast czerpać zyski z najmu powierzchni biurowej – przekształcił ją w pełni wyposażone schronienia dla potrzebujących.

– Jeden z naszych partnerów współfinansował specjalny pociąg towarowy z pomocą humanitarną dla ludności cywilnej Kijowa – wylicza Monika Ponarad.

Poza tym, jeden z największych najemców Reino Capital w logistyce, oprócz udzielania doraźnej pomocy rzeczowej, na bieżąco wspiera m.in. Stowarzyszenie Wioski Dziecięce SOS, które tworzy bezpieczne miejsca dla dużej liczby ukraińskich dzieci ewakuowanych m.in. z Ługańska oraz Fundację HumanDoc koordynującą ewakuację obywateli Ukrainy do Polski, m.in. z Mariupola i okolic.

– My również staramy się pomagać. Przy udziale najemców mogliśmy wyposażyć miejsca dla uchodźców w Warszawie, Siedlcach i Piotrkowie Trybunalskim w poduszki, koce czy ręczniki. Prowadzimy także dla Ukraińców projekt związany ze szkolnictwem – dodaje Monika Ponarad.

Wellbeing na celowniku

Również pandemia odcisnęła piętno na firmowych strategiach. Dbanie o zdrowie stało się dla wielu pierwszoplanowe.

– W związku z tym w nieruchomościach mamy wielki powrót wellbeing i zwrot w kierunku certyfikatów Well Health & Safety. Ważne jest nie tylko samopoczucie osób przebywających w budynkach, ale przede wszystkim ich bezpieczeństwo, stąd też zwiększona liczba procedur w tym zakresie – tłumaczy **Katarzyna Jaśkiewicz**, dyrektor ds. nieruchomości biurowych i magazynowych MVGM Polska.

Dobrym przykładem jest m.in. gdańska Olivia Centre, która – po licznych modernizacjach, jako pierwsza na świecie – zdobyła certyfikat WELL Health-Safety z najwyższą możliwą oceną – 25/25 punktów.

– Dodatkowo eksperci działu bezpieczeństwa Olivii Centre ukończyli specjalistyczny kurs oraz zostali recertyfikowani w zakresie kwalifikowanej pierwszej pomocy. Dzięki temu mogą podejmować skuteczne działania ratownicze do czasu przybycia służb medycznych – tłumaczy **Konrad Danecki** z nadzoru inwestorskiego Olivii Centre.

Kompleks codziennie, na znak jedności z Ukrainą, na najwyższym budynku Olivia Star wyświetla serce w barwach ukraińskich.

Wojna w Ukrainie niestety wpływa także na koszty użytkowania obiektów. Firmy zmagają się z wysokimi cenami prądu.

– Nasze działania są więc jeszcze bardziej skupione na oszczędności prądu, co ma pozytywny wpływ nie tylko na koszty użytkowania nieruchomości, ale i na środowisko – przyznaje Katarzyna Jaśkiewicz.

Eskalacja wojny w Ukrainie potwierdziła, że biznes musi iść w kierunku wyznaczanym przez ESG z jeszcze większą siłą niż wcześniej, nie skupiając się jedynie na ochronie środowiska, jak to wcześniej robiło wiele firm.

Po wybuchu wojny w Ukrainie wiele firm podjęło decyzję o przyspieszeniu i podniesieniu poziomu ambicji dekarbonizacyjnych.

Office Doctor efektem pandemii

Kolejne fale pandemii w latach 2020 i 2021 zmieniły też styl zarządzania społecznością najemców. – W trudnych warunkach restrykcji staraliśmy się wspierać najemców biznesowo, jak również przez zapewnienie wsparcia medycznego dzięki wdrożonej w naszych budynkach usłudze opieki medycznej – Office Doctor – opisuje **Kinga Nowakowska**, członkini zarządu grupy Capital Park, dyrektor zarządzająca Fabryki Norblina.

Firma zareagowała również na wojnę w Ukrainie m.in. współpracą z Satorią, która udostępniła uchodźcom z Ukrainy sto dwuosobowych pokoi w jednym ze swoich warszawskich hoteli. Capital Park wspomaga akcję finansowo i organizacyjnie.

Mieszkania dla ukraińskich uchodźców

O mieszkania dla uchodźców zadbała również grupa Vantage Development. Nawiązała współpracę z Fundacją Erbud, której udostępniła 10 nowych i w pełni wyposażonych mieszkań przy ul. Hawelańskiej w Poznaniu w celu zakwaterowania uchodźców.

– Wsparliśmy finansowo PAH, zakupiliśmy także agregaty prądotwórcze, które zostały przetransportowane na Ukrainę. Były to wydatki wcześniej nieplanowane, ale sytuacja jest tak poważna, że nasze zaangażowanie stało się oczywistym krokiem – wyjaśnia **Katarzyna Szydłowska-Biskup**, menedżer ds. komunikacji i ESG Vantage Development.

Tym bardziej że firma od momentu wprowadzenia mieszkań na wynajem Vantage Rent na rynek w 2021 r. często współpracowała z najemcami narodowości ukraińskiej, bo stanowili ważną część klientów.

– Z myślą o nich, uruchomiliśmy w języku ukraińskim stronę „www”, materiały marketingowe, umowy i regulaminy. Okazało się to niezwykle istotne w chwili, gdy uchodźcy zaczęli docierać do zachodniej Polski i szukać mieszkań na wynajem. Dodatkowo, od lipca do naszego zespołu dołączył ukraińskojęzyczny doradca ds. najmu, który usprawni komunikację – podkreśla **Katarzyna Szydłowska-Biskup**.

Wojna potęguje ambicje dekarbonizacyjne

Pandemia i wojna w Ukrainie przyniosły również tymczasowy spadek emisji gazów cieplarnianych i nadzieję, że będzie to początek nowego trendu.

– Niestety po lockdownach emisje wróciły na niebezpieczną trajektorię. Po wybuchu wojny obawy, że

odwrócimy się od polityk dekarbonizacyjnych, okazały się przedwczesne. Groźba utraty bezpieczeństwa energetycznego spowodowała, że firmy szukają alternatyw dla paliw kopalnych i chętniej spoglądają na odnawialne źródła energii – tłumaczy **Ewelina Jabłońska-Gryźenia**, Head of Sustainability w grupie Raben.

Firma właśnie na początku 2022 r. – tuż po wybuchu wojny – podjęła decyzję o przyspieszeniu i podniesieniu poziomu ambicji dekarbonizacyjnych.

– W ostatnim półroczu podobne decyzje do naszej podjęto również bardzo wiele innych firm, co widać po ilości wniosków złożonych do Science Based Targets initiative i na razie nie dostrzegamy symptomów odwrotnego trendu – przyznaje **Ewelina Jabłońska-Gryźenia**.

Zdaniem ekspertki wojna i pandemia z pewnością zmieniają lub już zmieniły podejście firm do kwestii społecznych i ładu korporacyjnego.

– Nie tylko coraz ważniej będą analizowały swoje łańcuchy dostaw i dostosowywały procedury zakupowe do postpandemicznej i wojennej rzeczywistości.





Rozwiną również polityki i kodeksy związane z etyką, bezpieczeństwem, prawami człowieka i pracowniczymi, w tym dobrostanem pracowników i ich zdrowiem psychicznym – wylicza Ewelina Jabłońska-Gryżenia.

Gdy teoria staje się działaniem

Z socjalnego punktu widzenia wojna pokazała, że jesteśmy zdolni do empatii i solidarności z mieszkańcami Ukrainy.

– W Apsys Polska po konsultacji z Urzędem Miasta Warszawa kupiliśmy łóżka polowe, pościelenie i koce, które zostały przekazane uchodźcom. Zaoferowaliśmy długofalowe wsparcie ośrodkowi pomocy dzieciom w Otwocku, który część swojej przestrzeni przeznaczył na zakwaterowanie dla uchodźców. Staraliśmy się pomagać jednak nie tylko materialnie – wylicza **Agnieszka Tomczak-Tuzińska**, Marketing Director Apsys Polska.

Każdy pracownik Apsys mógł przeznaczyć na działania wolontaryjne dwa dni wolne od pracy miesięcznie, za które otrzymał normalne wynagrodzenie.

– Teraz z całą pewnością wyzwaniem będzie ak-

tywizacja zawodowa uchodźców oraz włączenie ich w życie lokalnych społeczności. Podobne przykłady solidarności mieliśmy po wybuchu pandemii, gdzie jako naród zaczęliśmy się dużo bardziej wspierać. Te dwa zdarzenia przekuły zapisy teoretyczne w bardzo konkretne działania – przyznaje Agnieszka Tomczak-Tuzińska.

Bez wątplenia wojna i pandemia zmieniły biznes. Również nowe firmy, które powstały w pandemii, wyciągnęły wnioski z nowej rzeczywistości.

– Zakładając MDC2, mieliśmy od razu wizję działania w inny sposób. Chcieliśmy zostać nośnikiem tej zmiany na rynku i mamy nadzieję, że jest to widoczne. Eskalacja wojny w Ukrainie potwierdziła, że biznes musi iść w kierunku wyznaczanym przez ESG z jeszcze większą siłą niż wcześniej, nie skupiając się jedynie na ochronie środowiska, jak to wcześniej robiło wiele firm – tłumaczy **Jeremy Cordery**, wiceprezes ds. operacyjnych i założyciel MDC2.

• **Grażyna Kuryłło**

*Wojna i pandemia
z pewnością zmienią lub
już zmieniły podejście firm
do kwestii społecznych
i ładu korporacyjnego.*



ESG to styl pracy

”

- Dbamy o niski ślad węglowy obiektów, ale też o tworzenie lepszych miejsc do pracy i życia. Chcemy – z poszanowaniem środowiska naturalnego – budować parki logistyczne, w których biznes i ludzie będą się dynamicznie rozwijać
- tłumaczy Paweł Sapek, Senior Vice President i szef Prologis w Europie Środkowej.

Inwestycje w różne inicjatywy społeczne oraz rozwiązania ekologiczne tworzą lepsze miejsca pracy. Magazyny już nie mogą kojarzyć się z przestawianiem palety z miejsca na miejsce.

Prologis już od 2013 r. co roku wydaje raporty z realizacji programów dotyczących ESG. Na polskim rynku można was chyba nazwać weteranem ESG?

Paweł Sapek, Senior Vice President i szef Prologis w Europie Środkowej: Rzeczywiście, mamy duże doświadczenie w obszarach ochrony środowiska, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego – jako globalna firma od kilkunastu lat mówimy o zrównoważonym rozwoju. Dzisiaj mamy tę przewagę na polskim rynku, że z równym zaangażowaniem dbamy o wszystkie trzy obszary ESG. Tymczasem większość firm na naszym rynku poprzestaje na wskaźniku środowiskowym i społecznym.

Wyznaczacie sobie też ambitne cele – np. osiągnięcie do 2025 r. neutralności pod względem emisji CO₂ pochodzących z procesu budowy swoich obiektów. Czasu zostało niewiele. Uda się?

Zawsze stawiamy sobie poprzeczkę bardzo wysoko. Jest to wykonalne, choć przyznam, że przy naszej skali działania to rzeczywiście ogromne wyzwanie. Trzeba zaznaczyć, że w tak krótkim okresie ten proces będzie wymagał offsetowania. W Europie współpracujemy z organizacją Cool Earth, która zajmuje się ochroną lasów deszczowych. Każdy nasz obiekt magazynowy kompensujemy zasadzeniem lasów o powierzch-

ni 30-krotnie większej niż budowany budynek. W ten sposób dofinansowaliśmy już 784 ha lasów i to jedynie z naszych europejskich inwestycji.

Macie na swoim koncie już dwa takie obiekty. Gdzie?

Jeden powstał dla naszego europejskiego klienta L'Oréal w Muggensturm w Niemczech. To największe centrum dystrybucyjne tej firmy na świecie – liczy 101 tys. mkw. Zrównoważony rozwój był dla nas kluczowy na każdym etapie powstawania tej inwestycji – od projektu, po wykonanie i późniejsze użytkowanie. Projektowaliśmy go prawie 1,5 roku, czyli dłużej niż trwała jego budowa. Stworzyliśmy specjalną grupę projektową. Postawiliśmy na zrównoważoną energię. Tereny zielone nawadniane są wodą deszczową, która jest także wykorzystywana do czyszczenia hali i spłukiwania wody w toalecie. Magazyn jest doskonale izolowany, wyposażony w energooszczędne oświetlenie LED, ma także zamontowane na dachu panele słoneczne o maksymalnej zdolności szczytowej dwóch megawatów. Podczas realizacji tej inwestycji szczególną uwagę poświęciliśmy też naturalnemu krajobrazowi i lokalizacji. Współpracowaliśmy z władzami gminy, aby wprowadzić działania chroniące gatunki występujące na terenie naszego parku. Szczególnie skowronka – rodzimego gatunku ptaka występującego na lokalnych



terenach wiejskich. Dlatego na dachu budynku stworzyliśmy siedlisko ochronne o powierzchni 30 tys. mkw.

A drugi?

Prologis Park Moissy 2 pod Paryżem. Jest to budynek pasywny, jeśli chodzi o zużycie gazu. Nie jest podłączony do sieci gazowej. Zastosowaliśmy w nim m.in. pompy ciepła i dachowe panele słoneczne, umożliwiając także korzystanie z zakupionej zielonej energii oraz magazynowanie jej w odwiertach w celu ogrzewania, chłodzenia i zasilania obiektu. Kolejne dwa pasywne magazyny budujemy teraz w Pradze. Ich ogrzewanie będzie całkowicie oparte na pompach ciepła. Są to drogie rozwiązania, dlatego musimy je wdrażać we współpracy z naszymi klientami.

Czyli przyszli najemcy będą partycypowali finansowo w tych inwestycjach, tak?

Nasi klienci zaczęli już patrzeć na zrównoważony rozwój nie tylko przez pryzmat certyfikacji całego obiektu, ale także zwracać uwagę na jego koszty operacyjne. Na przykład wszystkie nasze budynki są podłączone do cyfrowego systemu monitorowania zużycia mediów, co jest pożytecznym narzędziem do uświadamiania naszym najemcom, ile zużywają energii, a w konsekwencji, jak można ją oszczędzać.

To zadanie jest z pewnością łatwiej wykonać w obiektach typu BTS niż w magazynach standardowych, gdzie funkcjonuje kilku najemców.

Oczywiście, że łatwiej się współpracuje z jednym klientem, który ma świadomość środowiskową na wysokim poziomie. Jednak sądzę, że nasz centralny system

Smart Metering w obiektach, w których funkcjonuje kilku najemców, będzie skutecznie podnosił świadomość operacyjną naszych klientów. Już doceniają fakt, że na przykład w Polsce udało nam się kupić dla wszystkich naszych magazynów zieloną energię z certyfikatem pochodzenia od firmy Tauron. Rośnie grono najemców, którym na tym zależy. Dodatkowo, do 2025 r. globalnie zamierzamy osiągnąć pułap jednego GW energii pochodzącej z własnych instalacji fotowoltaicznych. Jeszcze do niedawna ten cel był dużo niższy – wynosił 325 MW.

Czyli wciąż Prologis stawia sobie coraz wyższe cele. Czy także w temacie gospodarki obiegu zamkniętego?

Zaczynamy budować z naciskiem na użycie materiałów z recyklingu lub z odzysku i na projektowanie



obiektów w sposób umożliwiający ponowne wykorzystanie materiałów. Jednym z przykładów takiego podejścia jest Prologis Park Waalwijk w Holandii. Około 30 proc. obiektu powstało z materiałów GOZ lub biologicznych, a w przypadku biur ten odsetek sięga nawet 80 proc. Dodatkowo, wszystkie materiały zostały skatalogowane przy użyciu specjalnego paszportu cyfrowego, który pozwala na identyfikację najcenniejszych elementów. Dzięki temu, po zakończeniu cyklu życia obiektu, będzie je można ponownie wykorzystać.

Czekamy na takie realizacje w Polsce, a tymczasem – idąc ścieżką inspirujących innowacji w waszych obiektach – warto chyba zapytać o Prologis Park Budapest Harbor, w którym panele fotowoltaiczne znajdują się w chodniku. Jak to działa?



Zawsze staramy się być innowacyjni, czasem są to drobne rzeczy, jak właśnie na Węgrzech, gdzie panele w chodniku zasilają część instalacji związanej z ładowaniem samochodów elektrycznych. Natomiast w Polsce, w naszym parku w Jankach – oprócz tego, że zastosowaliśmy szereg ekologicznych rozwiązań, ponieważ klientowi bardzo zależało na wskaźnikach ESG – zamontowaliśmy płyty chodnikowe absorbujące CO₂. Poza tym zbudowaliśmy przy tym obiekcie biopark o powierzchni jednego hektara. To także miejsce odpoczynku dla pracowników.

Ten obiekt już działa, a co macie w planach? Będzie w Polsce kolejny obiekt z pionierskimi rozwiązaniami?

We Wrocławiu budujemy magazyn typu „ready for installation”, czyli budynek, w którym podłączenie pomp ciepła będzie bardzo proste w każdym momencie. Obiekt jest w trakcie komercjalizacji, więc od rozmów z przyszłymi najemcami zależy ich uruchomienie. Sądząc, że wkrótce będzie powstawało coraz więcej podobnych projektów.

Bo certyfikacja obiektu to dziś za mało, chyba że mówimy o WELL, co w przypadku magazynów jest wydarzeniem, prawda?

Tak, jest to certyfikat potwierdzający dobrą współpracę z klientem, bo nie da się uzyskać WELL dla samej inwestycji. Tu ważniejszy jest sposób prowadzenia działalności. W naszym portfelu mamy obiekt w holenderskim Tilburgu, który zdobył WELL na poziomie Platinum. W Polsce jeszcze takich nie ma, ale chętnych na ich wybudowanie nie brakuje, bo już prowadzimy rozmowy z zainteresowanymi klientami.

Troska o wellbeing i odpowiedzialność społeczna dotyczą także pracowników Prologis. Od lat organizujecie na przykład Impact Day. Jak to wygląda?

Impact Day to jedno z naszych najbardziej spektakularnych przedsięwzięć. Co roku cała firma w tym samym dniu pracuje charytatywnie na rzecz lokalnej społeczności. Każdy oddział wybiera sobie określone zadanie. Oprócz przekazania dotacji na wybraną organizację,

wszyscy pracownicy pracują fizycznie przez cały dzień, na przykład przy budowie domu w ramach projektu Habitat for Humanity albo przy sprzątaniu Wisły – inicjatywie fundacji „Czysta rzeka”. Oprócz tego nasi pracownicy mają dodatkowe cztery dni w roku płatnego urlopu, które mogą przeznaczyć na działalność charytatywną.

Uruchomiliście też Community Workforce Initiative. To z myślą o najemcach, tak?

To projekt, który pomaga ludziom się przebranżowić i znaleźć pracę w magazynie. W Anglii, w jednym z naszych największych parków w Europie, powstało centrum szkoleniowe. Rocznie szkolimy ok. 5 tys. przyszłych pracowników. Zakładamy, że do 2025 r. wyszkolimy ponad 35 tys. osób. Chcemy w ten sposób pomóc w szukaniu ludzi do pracy w branży logistycznej.

Te wszystkie przedsięwzięcia – nie ma co ukrywać – kosztują. Dlaczego inwestycja w ESG jest rentowna?

Ponieważ nie ma innej drogi: musimy zredukować wpływ naszej działalności na środowisko. Trzeba inwestować w innowacje i nowe technologie po to, aby budynki miały jak najmniejszy ślad węglowy. My wpisaliśmy tę odpowiedzialność w DNA naszej firmy. Emitujemy także zielone obligacje, aby finansować inwestycje w zrównoważone budynki. Największym problemem branży – poza oczywiście kryzysem energetycznym – jest dostępność pracownika i jego retencja. Dlatego, inwestując w różne inicjatywy społeczne oraz rozwiązania ekologiczne, tworzymy lepsze miejsce pracy. Magazyny już nie mogą kojarzyć się z przestawianiem palety z miejsca na miejsce.

Co tworzy to przyjazne środowisko pracy w waszych magazynach?

Na przykład w Bratysławie mamy przy magazynie duży park z boiskiem, na którym nasi najemcy od lat rozgrywają turnieje piłkarskie. W weekendy organizowane są też pikniki firmowe. Podobne projekty realizujemy na Węgrzech i w Czechach. Sądząc, że takich projektów będzie na rynku coraz więcej, żeby utrzymać wysoką retencję pracowników. Wtedy pracodawcy chętniej będą w nich inwestować.

• Grażyna Kurytło



Specjaliści ESG pilnie poszukiwani.

Czy grozi nam luka kompetencyjna?

W najbliższych latach raportowanie zobowiązań środowiskowych, społecznych i korporacyjnych będzie kluczowe dla strategii biznesowych firm, dlatego wiele z nich już dziś rozwija kompetencje związane ze zrównoważonym rozwojem. W strukturach organizacji powstają m.in. dedykowane stanowiska i interdyscyplinarne zespoły ekspertów. Analitycy ESG zasilają również działy relacji inwestorskich.

Nie wszystkie firmy są w tak dobrej sytuacji jak Skanska, w której od lat funkcjonuje zespół ds. zrównoważonego rozwoju. Koordynuje działania ekologiczne i społeczne. Z kolei kwestie związane z dbaniem o zdrowie, bezpieczeństwo, rozwój, adekwatne wynagradzanie oraz różnorodność i inkluzywność koordynuje dział HR.

— W latach 1997-2002 publikowaliśmy sprawozdania dotyczące oddziaływania na środowisko. Od 2002 r. dokonujemy przeglądu postępów w realizacji starań na rzecz zrównoważonego rozwoju. Początkowo miało to formę oddzielnej publikacji, ale później zaczęliśmy uwzględniać zrównoważony rozwój w naszych corocznych sprawozdaniach, aby odzwierciedlić jego strategiczne znaczenie dla naszej firmy — tłumaczy **Elżbieta Rotblum**, ekspertka ds. zrównoważonego rozwoju w spółce biurowej Skanska w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Ambasadorzy Pakietu Klimatycznego

Nieco inaczej sytuacja wygląda w grupie Robyg, która w 2021 r., w celu przygotowania pierwszego raportu



Małgorzata Szewc, główny specjalista, Zespół ds. Międzynarodowych Regulacji w Zakresie Rachunkowości i Rewizji Finansowej, Departament Efektywności Wydatków Publicznych i Rachunkowości, Ministerstwo Finansów:

Obowiązek raportowania wskaźników ESG oznacza wysiłek dla przedsiębiorstwa, zarówno kosztowy, jak i związany z zasobami ludzkimi i eksperckimi. Ministerstwo Finansów, we współpracy z Ministerstwem Funduszu i Polityki Regionalnej, planuje szereg działań edukacyjnych, również w ramach Grupy ds. Rozwoju Raportowania Niefinansowego. Jednak docelowo nic nie zastąpi własnych za-

sobów każdej jednostki, na której będzie ciążył ten obowiązek. Tymczasem brakuje specjalistów do spraw nie tylko raportowania niefinansowego, ale w ogóle oszacowywania wpływów klimatycznych na przedsiębiorstwo i szeroko pojętej społecznej odpowiedzialności biznesu. Biegłych rewidentów także czeka istotne podniesienie kwalifikacji. Wiemy, że coraz więcej uczelni przygotowuje się do uruchomienia lub już otworzyło kierunki w tych zakresach tematycznych. Dzięki temu stopniowo rynek będzie dojrzewał i zwiększy się liczba ekspertów nie tylko w Polsce, ale także w innych krajach UE, które również mają z tym problem.

dynuje pełnomocnik zarządu ds. ESG. Wśród członków tego zespołu znajdują się przedstawiciele wszystkich działów organizacji, odpowiedzialni za: administrację, compliance, komunikację, realizację inwestycji, akwizycję nieruchomości, zarządzanie obiektami mieszkalnymi, obsługę klientów czy marketing.

Pełnomocnik zarządu ds. ESG jest również odpowiedzialny za proces raportowania. W tym roku grupa wydała pierwszy w swojej historii raport ESG.

– W jego tworzenie, poza doradcami, były zaangażowane również inne osoby z firmy, które dysponowały danymi, interesującymi z punktu widzenia standardu GRI 2021. W miesiącach poprzedzających wydanie publikacji pełnomocnik ukończył kurs z zakresu raportowania, a w najbliższych miesiącach rozpocznie studia podplomowe w temacie ESG. Można więc powiedzieć, że kompetencje związane ze zrównoważonym rozwojem już od dłuższego czasu budujemy w strukturach organizacji – tłumaczy **Katarzyna Szydlowska-Biskup**, menedżer ds. komunikacji i ESG Vantage Development.

Analitik ESG w dziale relacji inwestorskich

Własny zespół specjalistów zbudowała również spółka LPP. Od kilku lat w firmie funkcjonuje grono odpowiedzialne za koordynację działań środowiskowych. Do obowiązków członków zarządu, w tym prezesa, należą również zagadnienia ESG, w tym realizacja strategii zrównoważonego rozwoju oraz komunikacja ESG. W grudniu 2021 r. utworzono dodatkowo stanowisko dyrektora ds. zakupów i ESG. Powierzono mu odpowiedzialność za planowanie i koordynację procesu wdrażania standardów odpowiedzialnego biznesu we wszystkich trzech filarach ESG. Wsparciem merytorycznym dla zarządu oraz dyrektora zakupów i ESG w określaniu celów i polityk ESG jest Komitet ESG, w którego skład wchodzi m.in. dyrektorzy kluczowych jednostek organizacyjnych firmy.

– Biorąc pod uwagę nasz model biznesowy i wieloaspektowy wpływ na otoczenie oraz to, że kwestie zrównoważonego rozwoju nie są skupione w jednym dziale organizacji, wzmacniamy ekspertami ESG również działy już istniejące. Przykładem jest dział relacji inwestorskich, do którego dołączył analitik ESG. Zdając sobie sprawę, że w najbliższych latach to wła-

śnie rozwój analityki oraz raportowania zobowiązań środowiskowych, społecznych czy korporacyjnych będzie stanowił impuls do dalszych zmian w strategiach spółek giełdowych, uznaliśmy, że osoba specjalizująca się w kwantyfikowaniu poszczególnych zagadnień z zakresu zrównoważonego rozwoju jest w tym dziale niezbędna – tłumaczy **Dorota Jankowska-Tomków**, dyrektor ds. zakupów i ESG w LPP.

Holistyczny wymiar ESG

Zrównoważony rozwój ma wymiar multidyscyplinarny zwłaszcza w takich firmach jak Accor, który jest platformą usług różnych segmentów rynku hospitality. W swoich strukturach posiada dedykowane zespoły ds. zrównoważonego rozwoju, zarówno na poziomie korporacyjnym, jak i regionalnym.

– Zrównoważony rozwój wymaga holistycznego podejścia, dlatego zaangażowane są wszystkie działy: zrównoważonego rozwoju, operacji, zakupów, sprzedaży, marketingu, F&B&E i wiele innych. Wdrażanie i postępowanie w rozwijaniu naszych inicjatyw, takich jak np. eliminacja wszelkich plastikowych przedmiotów mających kontakt z gościem do końca 2022 r., są ściśle monitorowane przez zespoły za pomocą dedykowanych narzędzi – wylicza **Sabina Bartyzel**, SVP Operations Accor Eastern Europe.

ESG pod specjalnym nadzorem

Odpowiedni zarząd w postaci dyrektorów niewykonawczych, pełniący podobną funkcję do rady nadzorczej w spółkach giełdowych, stworzył w swoich strukturach MDC2. W ramach tego składu działają komitety odpowiedzialne za poszczególne obszary. Oczywiście ważną rolę odgrywa Komitet ds. ESG.

– Ten kluczowy obszar naszej działalności jest nadzorowany przez renomowanego eksperta – doradcę zarządu ds. ESG. Jego zadaniem jest nie tylko nakreślenie kwestii, na których się skupiamy, ale też wyznaczenie celów i polityki ESG, dzięki której możemy mierzyć faktyczne postępy w osiąganiu celów w stosunku do inwestorów, najemców i naszych zespołów zarządzających – tłumaczy **Jeremy Cordery**, wiceprezes ds. operacyjnych i założyciel MDC2.

• **Grażyna Kurytło**

ESG, powołała interdyscyplinarny zespół ekspertów, którym kieruje Head of ESG. Stworzono również dedykowane stanowiska specjalisty ds. zrównoważonego rozwoju.

– Jesteśmy jedynym polskim deweloperem, który ma swojego ambasadora w Europejskim Pakcie Klimatycznym i za moim pośrednictwem zadeklarował nie tylko ujawnienie emisji CO₂, ale też przejście na zieloną energię. Stopień realizacji celów oraz prezentowane dane objęte są audytem – tłumaczy **Anna Wojciechowska**, Head of ESG w grupie Robyg.

Europejski Pakt Klimatyczny to ogólnounijna inicjatywa, element Europejskiego Zielonego Ładu, której celem jest budowanie ekologicznej Europy i przekształcenie UE w sprawiedliwe, zdrowe, zrównoważone i dobrze prosperujące społeczeństwo. Obecnie w Polsce jest 30 ambasadorów Paktu Klimatycznego.

Pełnomocnik zarządu idzie na studia z zakresu ESG

Od czerwca 2021 r. również w spółce Vantage Development działa grupa doradców ESG, której prace koor-

Zielone umowy najmu:

awangarda czy standard?

Certyfikacja budynków komercyjnych od lat jest koniecznością, ponieważ zrównoważone budownictwo to jedno ze zobowiązań wpisanych w strategię wielu najemców. Co ciekawe, ta sama zasada nie dotyczy zielonych umów najmu, które – co prawda – nie są już awangardą, ale daleko im do standardu.

Zielone umowy najmu są szczególnie ważne dla dużych funduszy inwestycyjnych. Wymagają one zazwyczaj, aby podpisywane kontrakty zawierały zielone klauzule, czyli wymogi określające cele zrównoważonego rozwoju, jakie stawia się najemcom.

– Najemcy coraz częściej są zobligowani do raportowania np. zużycia wody czy prądu. Kluczowe jest również oczekiwanie korzystania z odnawialnych źródeł energii – wylicza **Katarzyna Jaśkiewicz**, dyrektor ds. nieruchomości biurowych i magazynowych MVGM Polska.

Od wielu lat takie umowy z najemcami podpisuje Metro Properties.

– Zawierają informacje i zobowiązania dotyczące m.in.: utylizacji odpadów, poziomu hałasu, czystości powietrza, gleby, wód, zanieczyszczenia świetlnego czy gospodarki wodno-ściekowej. Wykluczamy też handlowanie środkami szkodliwymi. To warunki, które nasi partnerzy biznesowi, eksploatujący obiekty przez nas zarządzane, muszą spełniać – tłumaczy **Elżbieta Urbańczyk**, dyrektorka Działu Zarządzania Środowiskiem i Infrastrukturą Techniczną Metro Properties.

Budynek już zielony, ale najem dopiero kietkuje

Nie wszystkie firmy mają tak bogate doświadczenie w tej kwestii. Z obserwacji Capital Parku wynika, że zielone umowy najmu nie są jeszcze zjawiskiem powszechnym, jednak zyskują coraz większe zainteresowanie.

– Na etapie komercjalizacji naszych obiektów najemcy przykładają bardzo dużą wagę do wszystkich kwestii zrównoważonego rozwoju, które zaimplementowaliśmy w naszych inwestycjach. Zdecydowanie jest to czynnik brany pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o podpisaniu umowy najmu – tłumaczy **Kinga Nowakowska**, członkini zarządu Capital Park, dyrektor zarządzająca Fabryki Norblina.

Przyznaje to także Vantage Development, dla którego było to ważne kryterium przy wyborze nowej siedziby firmy. Z końcem roku deweloper przeprowadzi się do wrocławskiego biurowca CU Office, który zdobył certyfikat BREAM na poziomie Exellent.

– Biorąc więc pod uwagę coraz bardziej rygorystyczne przepisy UE, wymogi rynku oraz oczekiwaniami inwestorów można się spodziewać, że wkrótce zielone umowy najmu będą standardem dla wszystkich. Jed-

nak na razie jest nim certyfikacja biurowców – tłumaczy **Katarzyna Szydłowska-Biskup**, menedżer ds. komunikacji i ESG Vantage Development.

Zieleń wkracza do sklepów i magazynów

Zrównoważone budownictwo jest jednym ze zobowiązań wpisanych w strategię także LPP. W portfolio firmy znajdują się centra dystrybucyjne i fulfillment center, które spełniają wymogi certyfikacji BREEAM.

– Nasze centrum dystrybucyjne w Brześciu Kujawskim wyposażyliśmy w panele fotowoltaiczne, podpisaliśmy również największą w Polsce umowę na zakup energii ze źródeł odnawialnych. Podobne preferencje mamy w przypadku najmu – przyznaje **Dorota Jankowska-Tomków**, dyrektor ds. zakupów i ESG LPP.

Choć czynnik biznesowy oraz popularność lokalizacji są ważne przy podejmowaniu decyzji, firmie zależy również na tym, aby zwiększać liczbę salonów zlokalizowanych w budynkach objętych ekologicznymi certyfikatami.

– Dbając o jak najmniejsze obciążenie środowiska, od 2020 r. wprowadzamy równoległe rozwiązania w ramach programu Eco Aware Stores. Jego celem jest zastosowanie nowoczesnych, energooszczędnych i proekologicznych rozwiązań w salonach naszych marek, a dzięki temu m.in. zwiększenie efektywności energetycznej ich funkcjonowania – tłumaczy Dorota Jankowska-Tomków.

Już nie awangarda, ale jeszcze nie standard

Spore doświadczenie z zielonymi umowami najmu ma Apsys. W centrum handlowym Poznania, już w trakcie podpisywania pierwszych kontraktów, jeszcze przed otwarciem obiektu, firma wprowadzała zielone załączniki.

– W tym roku zostały one zweryfikowane i dopasowane do obecnych standardów. Stopniowo chcemy je wprowadzać w każdym komercjalizowanym przez nas obiekcie. Ze względu na specyfikę umów długoterminowych jest to jednak proces rozłożony w czasie – tłumaczy **Agnieszka Tomczak-Tuzińska**, Marketing Director Apsys Polska.

Dodaje, że zielone umowy najmu nie są już awangardą, ale na pewno na polskim rynku jest jeszcze wiele do zrobienia na tym polu.

•
Grażyna Kuryłło





**Lidia Dziurzyńska-Leipert, partner,
Departament Nieruchomości i Bu-
downictwa, kancelaria CMS:**

O zielonych najmach dyskutuje się od przeszło dziesięciu lat, ale branża nieruchomości nadal nie wypracowała powszechnie akceptowanej definicji. Kwestia ta wymaga pracy w organizacjach branżowych z uwzględnieniem trendów i praktyk opracowanych w innych jurysdykcjach. Należy wprowadzić do umów najmu klauzule określające zasady współpracy wynajmującego z najemcami w zakresie zrównoważonego zarządzania i korzystania z budynku, w tym wymiany informacji. Ponadto niezbędne są działania regulacyjne, bez których wynajmujący i najemcy nadal będą borykać się z efektywnym wdrożeniem rozwiązań. Przykładem jest choćby wykorzystywanie w budynkach użytkowanych przez wielu najemców instalacji fotowoltaicznych i energii słonecznej – mamy tu do czynienia z szeregiem barier regulacyjnych. Prawdziwym wyzwaniem jest również implementowanie rozwiązań mających na celu poprawę zrównoważonego gospodarowania nieruchomościami, które wymagają nakładów modernizacyjnych.

Klauzule o charakterze programowym są niezbędnym krokiem, lecz niewystarczającym. Potrzebna jest debata o kosztach transformacji energetycznej oraz ich podziale między wynajmującymi a najemcami. Trzeba także wziąć pod uwagę wprowadzenie konkretnych zobowiązań pod rygorem skutków prawnych w razie ich naruszenia. W dalszej perspektywie należy spodziewać się daleko idących zmian w relacjach pomiędzy wynajmującymi a najemcami. Ścisła współpraca obu stron jest niezbędna, aby zapewnić efektywne i zrównoważone zarządzanie oraz gospodarowanie nieruchomościami. •