

WISE POINT

PASZPORT ESG









SPIS TREŚCI

01. Wstęp

02. Kluczowe aspekty ESG w Wise Point

03. Cele zrówoważonego rozwoju (SDGS)

04. O bydynku

05. Wpływ środowiskowy

06. Wpływ społeczny

07. Ład korporacyjny

WSTĘP

Paszport ESG został opracowany w celu podsumowania kluczowych kwestii związanych z obszarami środowiska (E), odpowiedzialności społecznej (S) oraz ładu korporacyjnego (G) w odniesieniu do budynku Wise Point zlokalizowanego w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 17, uwzględniając jego stopień zgodności z najlepszymi praktykami i standardami ESG.

Dokument przedstawia, jaki jest wpływ budynku na środowisko i społeczności z nim powiązane oraz jakie praktyki zarządcze są wdrażane w proces jego użytkowania i zarządzania.

Paszport ESG ma również na celu stworzenie narzędzia wspierającego komunikację z najemcami, inwestorami oraz społecznościami, umożliwiającego lepsze zrozumienie praktyk i priorytetów ESG.

Przedstawione aspekty ESG w odniesieniu do budynku Wise Point stanowią przykład tego, jak budynki biurowe mogą realnie przyczyniać się do realizacji celów zrównoważonego rozwoju zapewniając wartość dla wszystkich interesariuszy.









KLUCZOWE ASPEKTY ESG W WISE POINT

E

- BMS – zarządzanie i monitoring systemów budynku
- Gruntowy wymiennik ciepła
- Ładowarki do aut elektrycznych
- System wykorzystania wody szarej
- Dobra izolacyjność termiczna budynku
- Panele fotowoltaiczne

S

- Certyfikat WELL Health&Safety
- Doskonała lokalizacja i dostęp do komunikacji
- Infrastruktura dla rowerzystów

G

- Strategia ESG właściciela budynku
- Certyfikat LEED Core&Shell Platinum

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU ONZ (SDGs)

Zidentyfikowane działania w budynku Wise Point w ramach obszarów ESG odnoszą się do poniższych SDGs:

Agenda 2030 na rzecz zrównoważonego rozwoju (ONZ)

Przyjęta w 2015 roku przez 193 państwa zawiera 17 celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ (SDG) podzielonych na 5 obszarów, tzw. 5xP: ludzie (people), planeta (planet), dobrobyt (prosperity), pokój (peace), partnerstwto (partnership).

E



S



G





PODSTAWOWE INFORMACJE

Al. Jana Pawła II **17**, Warszawa

Rok budowy: **2013**

15 kondygnacji naziemnych oraz **4** kondygnacje podziemne

Parking podziemny

Wysokość pomieszczeń biurowych: **2,7 m**

7 wind

Powierzchnia biurowa netto: **16 225 m²**



STANDARD TECHNICZNY



Podłączenie do sieci: kanalizacyjnej, elektrycznej, telekomunikacyjnej i wodnej.

Źródłem ciepła w budynku jest podstacja cieplna zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Źródłem chłodu są chłodzone powietrzem agregaty chłodnicze zlokalizowane na dachu budynku.

Budynek jest wyposażony w kompleksowy system nadzoru i sterowania BMS nadzorujący m.in.

- pracę central wentylacyjnych
- agregatów chłodniczych
- węzłów cieplnych i chłodniczych
- wentylacji (dystrybucji powietrza)
- belek chłodzących
- systemów zasilania
- systemów przeciwpożarowych

Konstrukcja budynku to szkielet żelbetowy z elementami stalowymi.

Fasada aluminiowa z elementami kamiennymi.

Standardowe piętra biurowe mają powierzchnię od 1190 do 1430 m².

Budynek ma sześć wind, które obsługują piętra od 0 do +14 oraz jedną windę obsługującą piętra od 0 do -4.

STANDARD TECHNICZNY

Współczynniki przenikania ciepła (U-value) ścian i przegród w budynku

W/(m²·K)

	U-value dla budynku Wise Point	Wymagania obecne dla nowych budynków (WT2021)
Umax_ściana	0,20 (fasada aluminiowa) 0,24 (fasada kamienna)	0,20
Umax_dach	0,17	0,15
Umax_okno	0,80	0,90

„U-value” to współczynnik przenikania ciepła, opisuje, jak dobrze materiał lub element budynku (np. okno, ściana, dach) przewodzi ciepło. Jest to bardzo ważny parametr stosowany w budownictwie i przy ocenie efektywności energetycznej. U-value pozwala ocenić, jak skutecznie budynek ogranicza straty ciepła, co jest kluczowe w kontekście norm energooszczędności.

Niski U-value: lepsza izolacja, mniej strat ciepła (np. dobrze zaizolowane ściany, energooszczędne okna).

Wysoki U-value: słaba izolacja, większe straty ciepła (np. cienkie szyby, niezaizolowane dachy).



Okna są wyposażone w żaluzje, które zapobiegają przegrzewaniu się budynku.

Budynek Wise Point pomimo wieku charakteryzuje się dobrymi współczynnikami przenikania ciepła, nie odbiegającymi od najnowszych standardów technicznych.

LOKALIZACJA I UDOGODNIENIA



M

ODLEGŁOŚĆ OD STACJI II LINII METRA **- RONDO ONZ: 100 M**

ILOŚĆ LINII **TRAMWAJOWYCH: 5**

ODLEGŁOŚĆ OD MIĘDZYNARODOWEGO **LOTNISKA: 8 KM**

ILOŚĆ LINII AUTOBUSOWYCH: **3 DZIENNE, 13 NOCNYCH**

ODLEGŁOŚĆ OD DWORCA CENTRALNEGO: **850 M (12 MIN PIESZO)**

ŚCIEŻKA ROWEROWA **W ODLEGŁOŚCI KILKUNASTU METRÓW OD BUDYNKU**

STACJE DO WYPOŻYCZANIA ROWERÓW MIEJSKICH **W PROMIENIU 250 M: 3**

RESTAURACJE I KAWIARNIE



WPŁYW ŚRODOWISKOWY

EFEKTYWNE ZARZĄDZANIE ZUŻYCIEM ENERGII

Free-cooling

Jeden z dwóch agregatów chłodniczych jest wyposażony w system free-cooling, czyli energooszczędną metodę chłodzenia wykorzystującą niskie temperatury na zewnątrz budynku. System jest używany w okresach przejściowych i zimą.

Regulacja temperatury

Sterowanie pracą grzejników oraz belek chłodzących na powierzchniach biurowych odbywa się za pomocą strefowych regulatorów temperatury powietrza, które sterują zaworami regulacyjnymi przy każdym grzejniku. Regulatory są zintegrowane z systemem BMS.

Oświetlenie

- Energooszędne oświetlenie LED we wszystkich częściach wspólnych: garażu, klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach technicznych i administracyjnych.
- Na powierzchni biurowej najemców oświetlenie mieszane: LED i świetlówki typu T5.
- Czujniki ruchu w częściach wspólnych w celu oszczędzania energii.
- Oświetlenie elewacji sterowane z poziomu BMS. W budynku działa system oświetlenia dostosowujący natężenie światła wewnątrz budynku do warunków panujących na zewnątrz.

EFEKTYWNE ZARZĄDZANIE ZUŻYCIEM ENERGII

Gruntowy wymiennik ciepła

Jest to system wykorzystujący stabilną temperaturę gruntu do wstępnego ogrzewania lub chłodzenia powietrza w budynku. W sezonie zimowym gruntowy wymiennik ciepła jest używany do wstępnego podgrzewania powietrza dostarczanego do pomieszczeń biurowych. Instalacja pracuje przy 8/2 stopniach C. W sezonie letnim gruntowy wymiennik ciepła jest głównym źródłem chłodzenia o mocy chłodniczej 500 kW. Instalacja pracuje przy 17/21 stopniach C.

WPŁYW ŚRODOWISKOWY

Odzysk ciepła

Centrale wentylacyjne obsługujące powierzchnię biurową i toalety są wyposażone w wymienniki odzysku ciepła (o sprawności 70%) Ponadto odzysk ciepła następuje z instalacji wody lodowej belek chłodzących. Ciepło jest wykorzystywane do wstępnego podgrzewania powietrza w centralach wentylacyjnych w obszarze biurowym.

System monitorowania zużycia energii

System BMS zapewnia monitoring zużycia energii dla każdego najemcy oraz dla poszczególnych rozdzielnic prądowych.



WPŁYW ŚRODOWISKOWY

BMS – SYSTEM ZARZĄDZANIA BUDYNKIEM

Obecny BMS

Budynek wyposażony jest w system monitoringu i sterowania BMS.

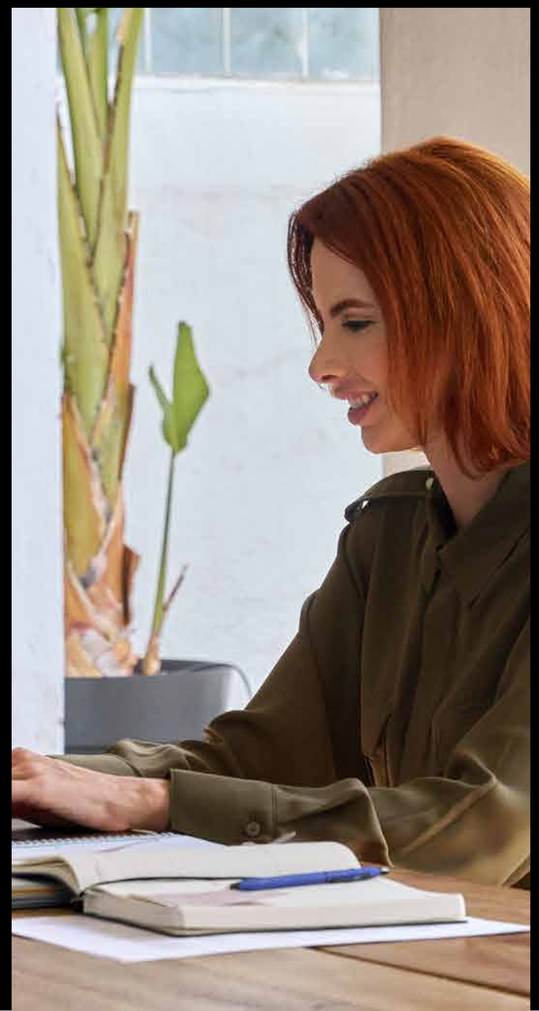
System zarządza m.in.:

- CENTRALAMI WENTELACYJNYMI
- SYSTEMAMI PRODUKCJI I DYSTRYBUCJI CIEPŁA I CHŁODZENIA
- SYSTEMAMI ELEKTRYCZNYMI, NP. **ROZDZIELNICAMI I OŚWIETLENIEM**
- SYSTEMAMI PRZECIWPOŻAROWYMI
- AGREGATAMI CHŁODNICZYMI
- FANCOILAMI I BELKAMI CHŁODZĄCYMI
- WINDAMI





System MeteoViva - skutecznie optymalizuje ustawienia systemów HVAC (ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji) zgodnie z warunkami atmosferycznymi oraz rzeczywistym obłożeniem pomieszczeń. Algorytm MeteoViva działa predykcyjnie i samoucząco się, co pozwala znacząco zredukować koszty operacyjne i energetyczne oraz emisję CO2. Wdrożenie systemu ma na celu zwiększenie komfortu użytkowania budynku oraz przyczynienie się do ochrony środowiska. System działa na zasadzie przewidywania i dostosowywania ustawień w oparciu o prognozy pogody i aktualne warunki wewnętrzne, co pozwala na proaktywne zarządzanie zużyciem energii.



WPŁYW ŚRODOWISKOWY

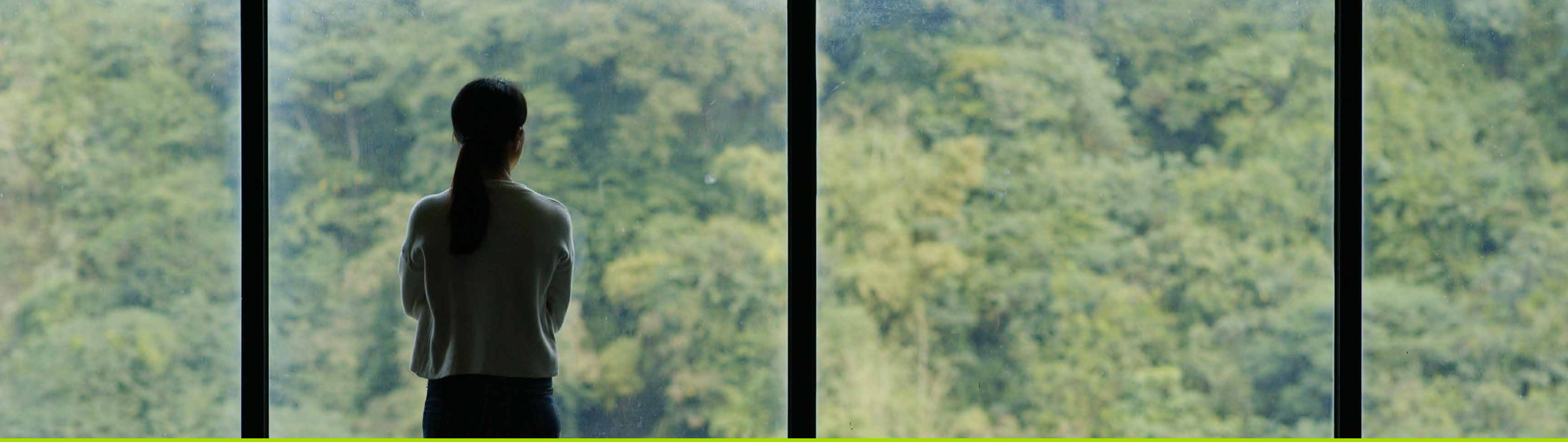
Zaplanowana modernizacja BMS

W budynku zostanie przeprowadzona modernizacja systemu BMS w celu usprawnienia zarządzania i sterowania automatyką budynkową.

Zakres działań obejmuje:

- **Wymianę centralnego systemu sterowania:** Nowy serwer z oprogramowaniem pozwoli na lepsze podłączenie i obsługę urządzeń automatyki. System zostanie wyposażony w zabezpieczenia redundancji danych i zasilania.
- **Modernizację modułów sterowniczych:** Stare urządzenia sterujące zostaną wymienione na nowe, zintegrowane w istniejących szafach.
- **Nowe sterowniki pomieszczeniowe:** Instalacja nowych sterowników odbędzie się równocześnie z pracami modernizacyjnymi wnętrz (fit-out).
- **Integrację z platformą MeteoViva Climate:** System wykorzysta prognozy pogody do bardziej efektywnego zarządzania budynkiem.
- **Nowe czujniki i analiza danych:** Zamontowane zostaną czujniki temperatury, wilgotności, światła, hałasu oraz pyłów PM2.5 i PM10, a dane te będą analizowane dzięki dodatkowym licencjom i funkcjom, takim jak REST API oraz Sustainability Pack, co pozwoli na bardziej szczegółowe monitorowanie zużycia energii i mediów.

Ta modernizacja pozwoli na zwiększenie efektywności energetycznej budynku i poprawę komfortu użytkowników dzięki nowoczesnym rozwiązaniom predykcyjnym i technologicznym.



Zarządzanie zasobami wodnymi

- W budynku funkcjonuje system szarej wody do spłukiwania toalet. System wykorzystuje deszczówkę ze zbiornika retencyjnego oraz ścieki z umywalek i pryszniców, które są wstępnie poddawane procesowi oczyszczania w dedykowanej instalacji. Tak przygotowana woda jest pompowana przez zestaw pompowy ze zmienną regulacją do oddzielnego systemu zasilającego toalety. Praca systemu jest monitorowana przez BMS.
- Automatyczne baterie kranowe wraz z perlatorami.

Zarządzanie odpadami

- Istnieją oddzielne pojemniki na pięć frakcji odpadów.
- Do użytku najemców dostępna jest zgniatarka do papieru.

WPŁYW SPOŁECZNY

TRANSPORT

- Budynek ma bardzo dobry dostęp do **komunikacji miejskiej**:
  - przystanek II linii metra (100 m od budynku),
  - przystanki autobusowe trzech linii dziennych i trzynastu nocnych,
  - przystanki tramwajowe pięciu linii tramwajowych.

- **Dworzec Centralny** - w odległości 12 minut pieszo, co pozwala na bardzo dogodny dojazd koleją do innych miast w Polsce (co jest szczególnie korzystne dla osób pracujących zdalnie z innych miast).

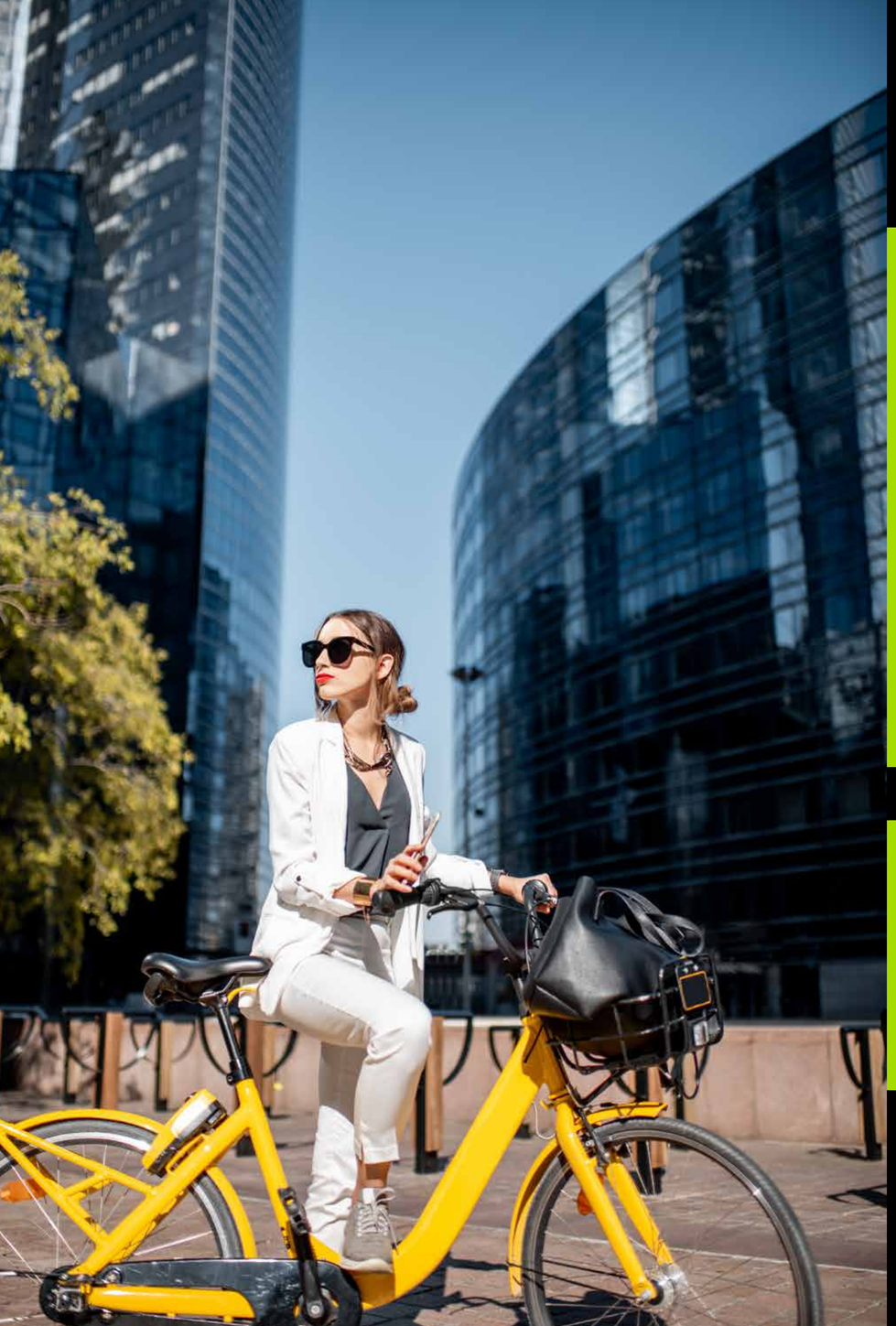
- **Lotnisko Chopina** jest położone w odległości około 8 km (20-25 minut jazdy samochodem)

- Trzy **stacje do wypożyczania rowerów** w promieniu 250 m.

- **Ścieżka rowerowa** w odległości kilkunastu metrów od budynku.

- **Liczne udogodnienia** w promieniu 500 m:
  - restauracje, kawiarnie, sklepy spożywcze i piekarnie
  - hotele
  - apteki i przychodnie
  - siłownie i salony piękności
  - centrum handlowe
  - bankomaty
  - przedszkola
  - pralnia
  - kina
  - galerie sztuki





WPŁYW SPOŁECZNY

TRANSPORT

Miejsca dla samochodów i rowerów

- **Parking dla samochodów osobowych w garażu podziemnym:**
  - 148 miejsc
  - System rozpoznawania tablic rejestracyjnych przy wjeździe

- **Infrastruktura dla rowerzystów:**
  - Stojaki na rowery
    - 76 sztuk w garażu podziemnych
    - 44 sztuki wokół budynku (łącznie 1 stojak na ok. 10 użytkowników budynku)
  - Dwie szatnie
  - Zamykane szafki
  - Cztery prysznice

WPŁYW SPOŁECZNY

Budynki oceniane są w obszarach:

- Centrale wentylacyjne wyposażone są w filtry powietrza klasy F7 i nawilżacze adiabatyczne.
- Dostarczana objętość świeżego powietrza na 1 osobę wynosi 40 m^3/h.
- Filtry powietrza są regularnie wymieniane, gdy przekroczony zostanie spadek ciśnienia w sekcjach filtrów.

Zdrowie i bezpieczeństwo

- AED dostępne w budynku - defibrylator AED to profesjonalne urządzenie medyczne ratujące życie podczas nagłego zatrzymania akcji serca, które instruuje wizualnie lub głosowo, jakie czynności należy wykonać i przeprowadza użytkownika przez cały proces resuscytacji.
- Certyfikat Well Health and Safety.



Well Health nad Safety – system oceny i certyfikacji skoncentrowany na zdrowiu, bezpieczeństwie i samopoczuciu użytkowników budynków oraz ich ochronie w kontekście codziennego użytkowania, a także w sytuacjach kryzysowych, takich jak pandemia czy klęski żywiołowe.

Budynki oceniane są w obszarach:

- Założenia w zakresie utrzymania czystości i dezynfekcji
- Procedury w sytuacjach awaryjnych
- Troska o odpowiednią jakość wody i powietrza
- Zdrowie i dobre samopoczucie
- Aktywność interesariuszy i ogólna komunikacja.

WPŁYW SPOŁECZNY

Dostępność budynku

Budynek jest dostępny dla osób z ograniczoną sprawnością ruchową. Wejście do budynku znajduje się z poziomu chodnika, w budynku jest winda dla osób z niepełnosprawnościami i bramka kontroli dostępu dostosowana do szerokości wózków inwalidzkich.

Certyfikat Obiekt Bez Barier potwierdza pełną dostępność dla osób z ograniczoną sprawnością. Budynek przeszedł audyt i wprowadza rekomendacje w celu uzyskania certyfikatu.

Certyfikat Obiekt Bez Barier

Stanowi jasną informację, że dany budynek jest dostosowany do potrzeb osób z różnorodnymi niepełnosprawnościami: poruszających się na wózku, niewidomych, niedowidzących czy niesłyszących. Potwierdza również przystosowanie obiektu do potrzeb seniorów, osób z ograniczoną mobilnością oraz rodziców z małymi dziećmi, zapewniając im komfortowe korzystanie z przestrzeni.



WPŁYW SPOŁECZNY

ZIELEŃ

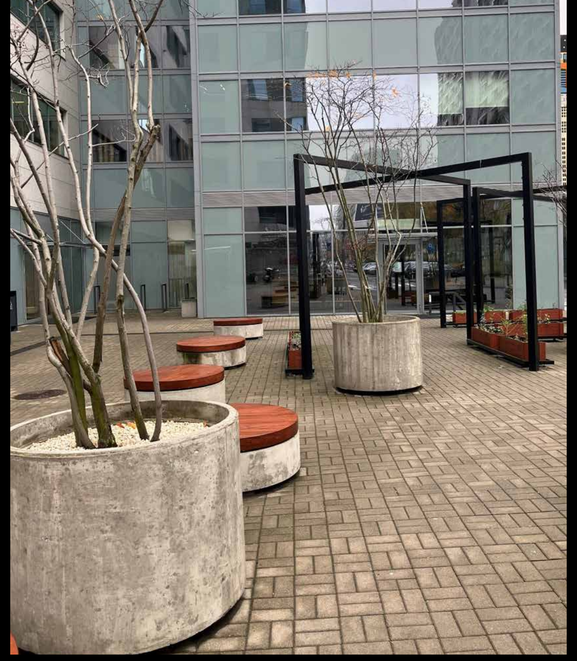


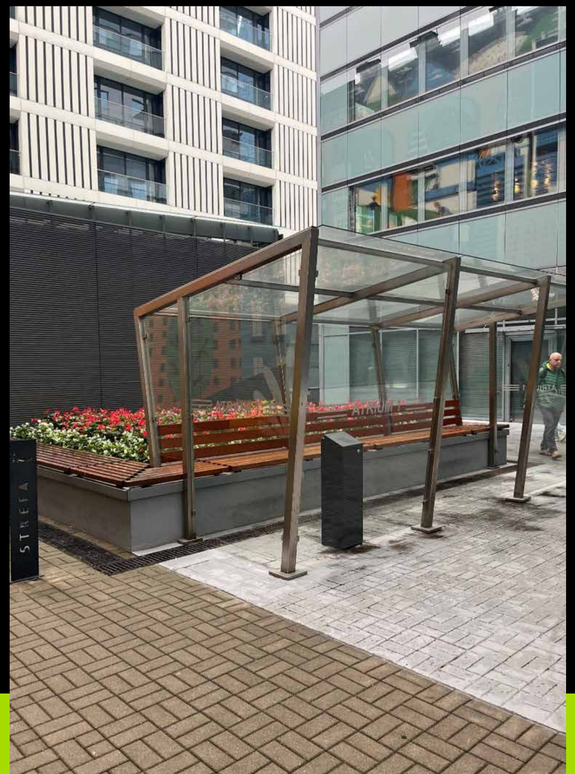






- Obecnie obszar zieleni zarówno wokół budynku, jak i w jego obrębie jest ograniczony. W związku z tym podjęto decyzję o zaplanowaniu działań mających na celu znaczące zwiększenie ilości roślinności.
- Wprowadzenie nowych terenów zielonych przyczyni się do wzbogacenia ekosystemu, poprawy mikroklimatu oraz podniesienia estetyki przestrzeni.







WPŁYW SPOŁECZNY

Inne udogodnienia dla najemców wokół budynku

- Wokół budynku znajdują się ogólnodostępne ławki.
- Wydzielona strefa dla osób palących na zewnątrz budynku.
- Paczkomat InPost.
- Mural pt. „Zrównoważone miasto” na pobliskim budynku (ul. Ciepła 3), który poprawia estetykę przestrzeni.

ŁAD KORPORACYJNY

DOSTOSOWANIE BUDYNKU DO STANDARDÓW ESG

Certyfikacje budynkowe zapewniające korzyści użytkownikom budynku:

LEED Core&Shell Platinum – to globalny system certyfikacji budynków zrównoważonych, który ocenia obiekty pod kątem ich wpływu na środowisko, efektywności energetycznej oraz komfortu użytkowników. Kategoria LEED Core & Shell została stworzona z myślą o projektach, które koncentrują się na budowie i wykończeniu elementów konstrukcyjnych oraz podstawowych systemów budynkowych, takich jak fasada, dach, instalacje HVAC, windy czy kluczowe systemy mechaniczne, elektryczne i wodno-kanalizacyjne.



ŁAD KORPORACYJNY

DOSTOSOWANIE BUDYNKU DO STANDARDÓW ESG

Proces certyfikacji obejmuje pięć kluczowych obszarów:

1. **Zrównoważone lokalizacje** – uwzględnienie wpływu lokalizacji budynku na środowisko, dostępność transportu publicznego oraz odpowiedzialne gospodarowanie terenami.
2. **Efektywność zużycia wody** – zastosowanie technologii redukujących zużycie wody, takich jak urządzenia o niskim przepływie i systemy recyklingu wody.
3. **Efektywność energetyczna** – minimalizacja zużycia energii poprzez zastosowanie nowoczesnych systemów HVAC, izolacji czy oświetlenia LED.
4. **Materiały i zasoby** – odpowiedzialne wybory materiałów budowlanych, recykling odpadów budowlanych oraz ograniczenie emisji związanych z ich transportem.
5. **Jakość środowiska wewnętrznego** – zapewnienie dobrego dostępu do światła dziennego, skutecznej wentylacji oraz minimalizacji emisji lotnych związków organicznych (VOC).

Certyfikacja ta potwierdza zgodność projektu i konstrukcji budynku z najwyższymi standardami zrównoważonego rozwoju czego dowodem jest poziom Platinum.

W 2014 roku certyfikat LEED Core&Shell na poziomie Platinum posiadało jedynie 8 obiektów w Polsce.



ŁAD KORPORACYJNY

DOSTOSOWANIE BUDYNKU DO STANDARDÓW ESG

Proces certyfikacji WiredScore koncentruje się na ocenie kilku kluczowych aspektów technologicznej infrastruktury budynku, takich jak:

1. **Łączność cyfrowa** – analizuje jakość i niezawodność dostępu do internetu, w tym prędkości połączenia, stabilności oraz liczby dostępnych dostawców usług internetowych.

2. **Elastyczność infrastruktury** – sprawdza czy budynek posiada techniczne możliwości dostosowania się do zmieniających się wymagań technologicznych w przyszłości, np. wsparcia nowych systemów komunikacyjnych.

3. **Odporność na awarie** – ocenia, czy budynek jest przygotowany na sytuacje awaryjne, np. poprzez zastosowanie redundantnych systemów łączności lub podwójnego okablowania, co minimalizuje ryzyko utraty połączenia.

4. **Dostęp do nowoczesnych rozwiązań technologicznych** – ocenia dostęp do światłowodów, 5G czy innych innowacyjnych technologii, które są kluczowe dla współczesnych użytkowników.

5. **Doświadczenie najemców** – analizuje jak dobrze technologia wspiera potrzeby użytkowników budynku, np. przez łatwy dostęp do internetu w pomieszczeniach wspólnych lub możliwość integracji systemów smart office.



ŁAD KORPORACYJNY

STRATEGIA ESG DEKA IMMOBILIEN

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią działalności Deka Immobilien, czego wyrazem jest własna strategia ESG oparta na zaangażowaniu w działania na rzecz środowiska, odpowiedzialności społecznej oraz zasadach ładu korporacyjnego.

Główne założenia strategii to:

E

Środowisko:

DEKA Immobilien dąży do osiągnięcia neutralności klimatycznej do 2050 roku podejmując działania zmierzające do zmniejszenia śladu węglowego w około 600 posiadanych nieruchomościach. Koncentrujemy się na poprawie efektywności energetycznej oraz stosujemy innowacyjne rozwiązania. Wdrażamy certyfikacje zrówno-ważonego budownictwa i zielone umowy najmu.

S

Społeczna odpowiedzialność:

Wspieramy wszystkich pracowników w tworzeniu środowiska pracy, które oferuje im najlepsze warunki rozwoju zawodowego i osobistego. Kładziemy nacisk na działania promujące inkluzywność, sprawiedliwe traktowanie interesariuszy oraz wspieranie społeczności lokalnych. Stawiamy sobie za cel tworzenie trwałej wartości zarówno dla społeczeństwa, jak i inwestorów.

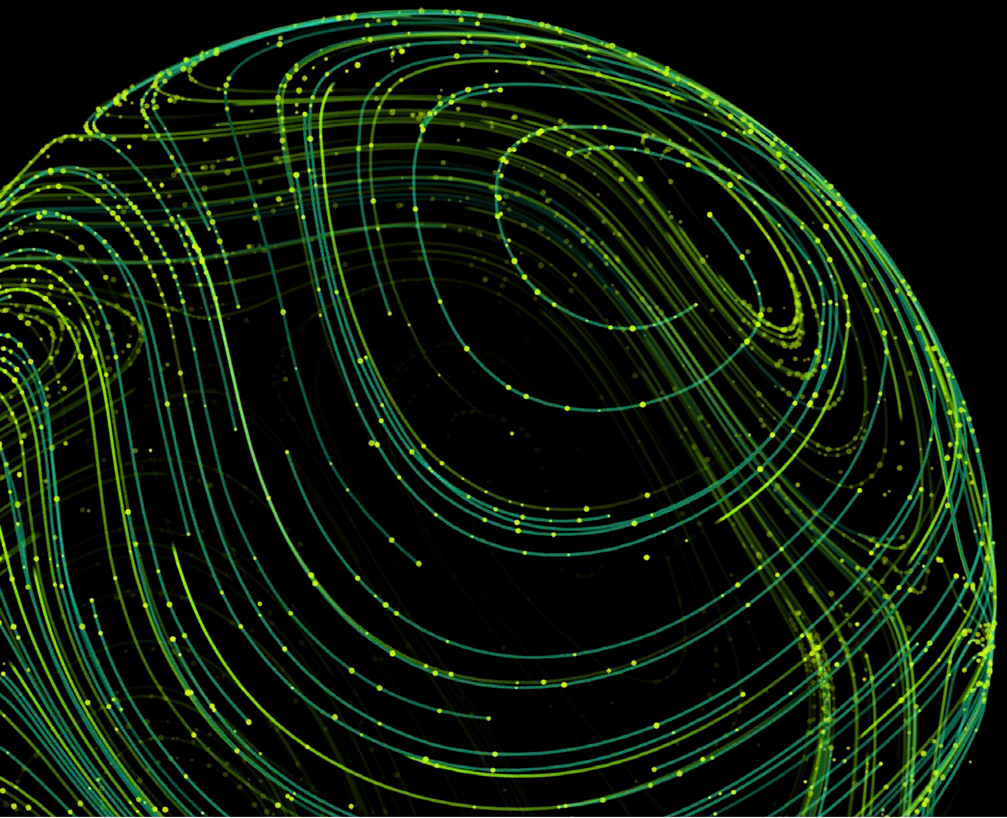
G

Ład korporacyjny:

Nasza strategia ESG jest zgodna z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ (SDG) oraz Porozumieniem Paryskim. Jako sygnatariusz Zasad Odpowiedzialnego Inwestowania ONZ (PRI) uwzględniamy kryteria ESG w procesach zarządzania portfelem, aby budować trwałą wartość dla swoich interesariuszy Wdrażamy zasady przejrzystości, skutecznego zarządzania ryzykiem i zgodności z przepisami. Współpraca w ramach branży nieruchomości i inwestycji jest kluczowym elementem naszej strategii. Aktywnie współdziałamy z branżowymi organizacjami, aby rozwijać standardy zrównoważonego rozwoju i reagować na potrzeby rynku. Ponadto uczestniczymy w grupach roboczych i projektach, które wspierają innowacje oraz dostosowują działania do przyszłych wyzwań.

Szczegółowe informacje na temat strategii ESG Deka Immobilien są dostępna na stronie https://www.deka-immobilien.de/en/sustainability/strategy/

WISE POINT



Big ideas, smart choices