

RAPPORTERING ESG-DOELSTELLINGEN OVER 2023

WE CAN
WE CREATE
WE ARE REAL

WE GROW TOGETHER
WE TAKE CLIMATE ACTION



HEYLEN
WAREHOUSES

Beste lezer,

Twee jaar geleden verscheen ons eerste rapport “Duurzame strategie 2022”. Dit vormde het resultaat van een uitgebreide strategische oefening, waarbij we onze visie formuleerden en de tastbare realisatie van onze economische en maatschappelijke waarde uitwerkten. Die visie was en is duidelijk. We willen futureproof logistiek vastgoed bouwen en beheren met een zo laag mogelijke levenscycluskost op vlak van milieu en klimaat. Dit realiseren we met ons gedreven team en onze duurzame partnerships met verschillende stakeholders.

We hadden bij de uitwerking van onze strategie in 2022 drie pijlers geformuleerd met telkens drie doelstellingen.

- We bouwen en beheren future proof logistiek vastgoed
- We nemen klimaatactie
- We zijn een bedrijf van mensen voor mensen

Voor het tweede jaar op rij hebben we deze pijlers in het kader van een beleidsoefening opnieuw onder de loep genomen. We stellen vast dat we goed zaten. Aan onze visie en strategie hoeven we niets te veranderen. We hebben gemerkt dat dit kader de juiste manier van werken was voor ons. We zijn ons als bedrijf bewust van onze voorbeeldrol in de maatschappij. Daarom wensen we ook transparant te communiceren over onze doelstellingen. In 2023 gaven we u reeds een eerste update. In 2024 kunnen we een tweede update verschaffen.

We plukken ondertussen de vruchten van een governance model rond stra-

tegie en ESG. Samen werken we aan de uitvoering en opvolging van de doelstellingen. We kozen ervoor om een brede en representatieve stuurgroep samen te stellen zodat alle aspecten van onze bedrijfsvoering worden omvat. Deze manier van werken, met een centrale aansturing, maar decentrale uitwerking binnen de verschillende expertisedomeinen, werkt voor ons uitstekend. De verschillende doelstellingen en resultaten kunnen zo vanuit eenieder expertise worden uitgewerkt en opgevolgd.

Liep alles van een leien dakje? Nee, natuurlijk niet ... We hebben in 2023 bijvoorbeeld een aantal concrete doelen en acties moeten bijstellen omdat we met bepaalde afhankelijkheden en beperkingen onvoldoende rekening hadden gehouden. Andere doelen en acties hebben we toen samengevoegd, slimmer gemaakt of moeten schrappen. We blijven onze doelstellingen evalueren en zullen ze bijstellen als dit nodig zou zijn. We kunnen op basis van de beslissingen van 2023 verder bouwen en rapporteren in dit rapport ook op dezelfde manier.

We merkten het afgelopen jaar dat het belang van een datastrategie niet kan worden onderschat en dat de interne systemen hiervoor klaar moeten zijn. Dat is nog niet helemaal het geval. In een groeiend bedrijf zijn er duizend-en-één zaken die dienen te gebeuren en indien we niet systematisch stil staan bij onze strategie, komt het er met alle drukte niet van. Daarom is de periodieke opvolging zo belangrijk. De keuze om onze strategie door middel van een stuurgroep met externe ondersteuning

van Sustacon en vanuit de Heylen Group mee te bewaken, bleek voor ons de meest haalbare en efficiënte manier.

Er komt nog heel wat op ons af qua duurzaamheidsrapportering. Binnen de Heylen Group bereiden we ons al voor op de Corporate Sustainability Reporting Directive. Onze materialiteitsoefening hebben we reeds uitgevoerd. We zijn echter nog niet klaar om op deze manier te rapporteren. Toch wachten we allicht niet tot 2026, wanneer de verplichting geldt. Reeds volgend jaar zullen we opnieuw een integraal rapport en een herziene versie van onze "duurzame strategie" publiceren waarin we ons qua methodiek en indicatoren op de CSRD-regelgeving zullen aligneren. In deze tussentijdse update hebben we een aantal zaken uit onze strategierapport in licht herwerkte vorm hernomen, zodat het ook op zich staat als een overzichtsdokument en een update over de niet-financiële doelstellingen.

We blijven hierbij zoals steeds de dialoog met al onze stakeholders aangaan om te kijken waar we kunnen samenwerken om nog meer duurzame impact te realiseren. De reacties die we kregen op onze manier van rapporteren waren zeer positief en fijn om te horen. We hopen dat we u verder inspiratie kunnen bieden, maar zijn er zeker van dat we vooral kunnen leren van uw feedback. We kijken er alvast naar uit!

Philippe Deschilder, CEO
Ralph Caspani, CEO



ONZE DUURZAME STRATEGIE

Onze strategie biedt een goede houvast in een wereld die blijft evolueren. We zijn op deze manier gewapend tegen de geopolitieke problemen en energieproblemen die vanuit het niets op de agenda kwamen. Onze strategie biedt ook de juiste antwoorden op de uitdagende marktcontext en de vele evoluties op regelgevend, economisch en maatschappelijk vlak in Nederland en België.

PIJLER I

Wij bouwen en beheren future proof logistiek vastgoed

PIJLER II

Wij nemen klimaatactie

PIJLER III

Wij zijn een bedrijf van mensen voor mensen



KERNCIJFERS 2023



35

Fantastische medewerkers



262.924 m²

Gebouwen in opbouw



2.161.298 m²

Ontwikkelde activa



1.246.476 m²

Gebouwen in beheer



59

PV-installaties



78,41 MWp

Cumulatief totaal van capaciteit in MWp t.e.m. 2023



19.528

Equivalent van jaarlijks energie-verbruik van dit aantal gezinnen
(Op basis van een gemiddeld jaarlijks verbruik van 3.500 kWh)



32.032

Ton CO₂ vermeden (Uitgaand van de emissiefactoren grijze stroom)

BREEAM®

34,92%*

BREEAM gecertificeerd



Good 2,73%



Very good 17,96%



Excellent 14,23%

* van de verhuurde oppervlakte



OVER HEYLEN WAREHOUSES

1

WIE ZIJN WE?



Heylen Warehouses is een logistiek en semi-industrieel vastgoedbedrijf, opgericht in 2001, actief in België, Nederland, Frankrijk en Spanje.

We investeren in multimodale logistieke hotspots en bieden onze klanten state-of-the-art en toekomstbestendige vastgoedoplossingen. Onze kernactiviteit bestaat uit het ontwikkelen, verhuren en beheren van warehouses en logistieke distributiecentra waarbij we toegevoegde waarde creëren voor onze huurders door onze in-house expertise. Onze kernactiviteiten voeren we uit met respect voor mens, milieu en maatschappij.

Wij willen voor onze klanten een betrouwbare, dynamische en innovatieve partner zijn die kostenbewust, kwaliteitsvol en klantgericht werkt aan een duurzame en gezonde groei.

OVER HEYLEN GROUP



Heylen Warehouses maakt deel uit van Heylen Group, een Belgische industriële holding die investeert in ambitieuze bedrijven en ondernemers. Heylen Group hanteert een buy-build-and-hold-strategie waarbij innovatie, internationalisering en operationele uitmuntendheid centraal staan.

Heylen Group werd 24 jaar geleden opgericht door een rasechte ondernemer, Wim Heylen. Dankzij een duidelijke visie en de juiste mensen is Heylen Group uitgegroeid tot een holding van een 35-tal bedrijven en ongeveer 2.800 medewerkers.

Vandaag is Heylen Group actief in verschillende Europese landen in een brede waaier van sectoren waaronder consumentenproducten, uitzendarbeid, voeding, muntproductie, fintech, business & events en logistiek vastgoed. De combinatie van gepassioneerd ondernemerschap, een langetermijnvisie en aanwezigheid in verschillende landen en sectoren maakt het businessmodel van Heylen Group flexibel, robuust en toekomstbestendig.

ONZE VISIE

Net als de oude bouwers van kathedralen, is het onze visie om te bouwen voor de toekomst, voor de volgende generaties.

Wij ontwikkelen, verhuren en beheren toekomstbestendige magazijnen die worden gebruikt door toonaangevende klanten en merken. Onze logistieke gebouwen zijn essentieel om een efficiënte distributie van materialen en goederen te realiseren of om waarde toe te voegen door o.a. productie, assemblage, customizing en reparatie. Wij hanteren hoge kwaliteitsnormen en een langetermijnvisie om te helpen bouwen aan een gezonde toekomst voor de logistieke sector in de Benelux, waarbij duurzaam ondernemen centraal staat.

ONZE KERNWAARDEN

In al wat we doen, laten we ons leiden door onze kernwaarden. Deze hanteren we als een kompas bij het maken van beslissingen, investeringen, onderhandelingen, ons personeelsbeleid – kortom, bij quasi alles wat we in onze bedrijfsvoering doen.

Zo zijn we zeker dat we de juiste dingen doen en dat we daarbij ook de juiste hoge ethische en menselijke omgangsvormen hanteren die we ons van bij het begin vooropgesteld hebben.



PROFESSIONALISME

We hebben de kennis en de knowhow in huis om voor elk logistiek en (semi-) industrieel huisvestingsvraagstuk, hoe uitdagend ook, een gepaste oplossing te kunnen bieden en om elk project correct en met respect voor timing, budget en wetgeving uit te voeren.

WORK HARD, PLAY HARD

Succes is een team effort, we zijn trots op onze successen en vieren deze dan ook graag.

CREATIVITEIT

We zijn een bedrijf van ondernemers voor ondernemers. We zijn flexibel en creatief, denken met de klant mee en durven out-of-the-box oplossingen aan te reiken die zijn verwachtingen overstijgen.

RESPECT

We zijn een bedrijf van mensen voor mensen. We zijn eerlijk en behandelen iedereen met respect, zowel medewerkers, leveranciers als klanten. In onze samenwerkingen zoeken we altijd naar win-win-oplossingen. We hanteren een directe en duidelijke communicatie en willen vooral en in de eerste plaats betrouwbare partners zijn.

DUURZAAMHEID

Duurzaam ondernemen zit in ons DNA. We hebben respect voor de omgeving en de mensen waarmee we samenwerken. Zo maken we het verschil, ook voor de volgende generaties.

TROTS

We zijn trots op wat we doen en wat we verwezenlijken. We zijn fier op onze mensen en op de kwaliteit die we leveren.

LANGE TERMIJN WAARDECREATIE

“We are in it for the long run, no hit and run.” Investerings moeten duurzaam zijn. Duurzaam staat hierbij voor investeringen en gebouwen die langdurig meegaan en (toekomst)bestendig zijn.

SECOND LIFE PRINCIPE

De gebouwen die we ontwikkelen en waarin we investeren, moeten functioneel en aantrekkelijk zijn zodat ze niet alleen aan de behoeften van vandaag voldoen, maar ook aan die van de toekomst. De gebouwen zijn functioneel en technisch voorzien om een tweede, derde en volgend leven aan te kunnen.



VALUE PROPOSITION



Onze waardepropositie – de kern van ons bedrijfsmodel.

Samen met onze klanten groeien... Dat vat onze filosofie eigenlijk goed samen. We bieden klanten logistiek vastgoed op maat aan en beheren dit zodat de klanten zich op hun core business kunnen focussen. We onderscheiden meerdere doelgroepen: 3PL-spelers (third party logistics), retailmerken, productiebedrijven en investeerders. Onze klanten waarderen onze expertise in waardevast future proof logistiek vastgoed, maar ook onze vertrouwde en ontzorgende aanpak en de ervaring in financierings- en beheersmodellen.

Onze waardepropositie combineert:

- Operational excellence in beheer
- Product leadership qua architectuur, flexibiliteit, modulariteit, duurzaamheid en energie-efficiëntie
- Customer intimacy op vlak van kennis, meedenken, ontzorging en gewoon het bieden van fijne contacten met wederzijds respect en sympathie

**SAMEN GROEIEN
MET ONZE
KLANTEN
DAT IS DE
KERN VAN ONS
BEDRIJFSMODEL**



VOOR ONZE KLANTEN MAKEN WIJ HET VERSCHIL DOOR ONZE EIGEN EXPERTISE MET BETREKKING TOT:



Logistiek vastgoed op de juiste locaties die vlot bereikbaar zijn voor het personeel en een goede multimodale ontsluiting bieden.



Aangename en mooie gebouwen waar mensen graag komen en ergonomisch kunnen werken.



Multifunctionele en flexibele gebouwen die geschikt zijn voor een brede waaier aan logistieke operaties en activiteiten.



Duurzame gebouwen die CO₂-neutraal zijn en mee invulling kunnen geven aan het duurzaamheidsengagement van de klant.



State-of-the-art (gebouw)technieken.



Opslag en beveiliging van waardevolle goederen.



Opslag van farmaceutische goederen.



Opslag van gevaarlijke goederen (ADR).



Ontzorging bij het dagelijks beheer zodat de klant zich op zijn core business kan focussen.

UITDAGINGEN

2

DE WERELD VERANDERT

We ondernemen in woelige tijden – dat is het minste wat we over de voorbije jaren kunnen zeggen. De klimaatverandering, extreem weer, COVID-19, geopolitieke spanningen en oorlogen, de prijsschommelingen van energiebronnen, de demografische evolutie en nieuwe technologieën zullen onze maatschappij en economie ingrijpend veranderen.

Nooit eerder hebben we zoveel verandering gevoeld. Goede risicobeheersing, een solide kapitaalsbasis en veel wendbaarheid zijn de kerningrediënten om hiermee om te gaan. Dit alles stemt ons niet pessimistisch, integendeel!

Wij zien vandaag een twintigtal uitdagingen die onze business activiteit kunnen beïnvloeden. De grote meerderheid van deze uitdagingen kunnen we onder de noemer milieu en klimaat plaatsen. Daarnaast zijn er ook uitdagingen die te maken hebben met socio-economische fac-

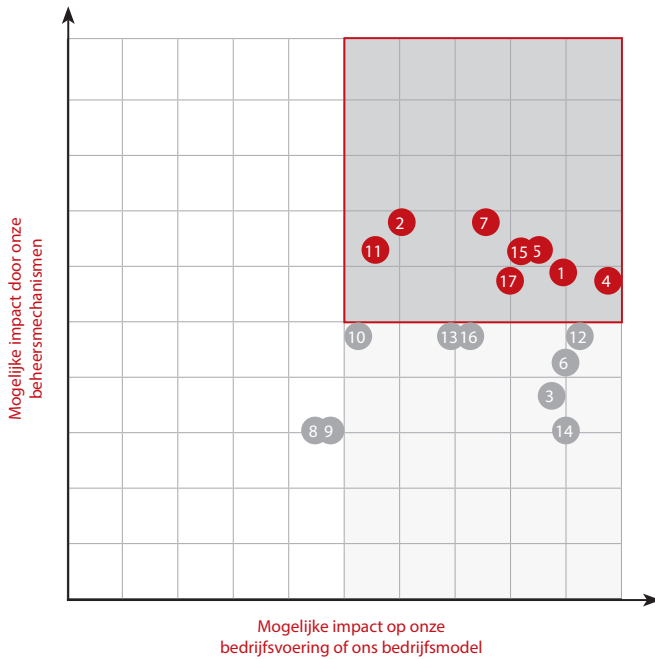
toren. Ten slotte zijn er een aantal uitdagingen op vlak van ons bedrijfsmodel, innovatie en economische groei. De lijst op de volgende pagina met uitdagingen en risico's is tot stand gekomen op basis van een aantal sectorrapporten, een analyse door het adviesbureau Sustacon en een management review.

We hebben voor deze uitdagingen een risico-assessment gedaan. We hebben de inschatting gemaakt in welke mate wij op een positieve manier impact kunnen hebben en welke onze maturiteit vandaag is. Dit gaf ons de kans om onze strategie hierop af te stemmen. Het liet ons ook toe de prioritaire doelstellingen te bepalen. Het resultaat van deze prioritering ziet u hieronder.

Bijzondere uitdagingen liggen in de veranderende bouwsector, de EU-taxonomie, de noodzaak tot meer rapportering en de Europese Green Deal. We lichten deze uitdagingen apart toe.



MATERIALITEITSMATRIX VAN ONZE UITDAGINGEN



1. Green Deal – een klimaatneutraal Europa tegen 2050
2. De nood aan infrastructuur die tegen klimaatschokken kan
3. Schaarste en prijsschommelingen van bouwmaterialen
4. Schaarheid beschikbare ruimte en bebouwbare gronden + betonstop (België)
5. Debat rond stikstof en verdozing (Nederland)
6. Nood om versneld te bewegen naar industrie 4.0 en automatisatie
7. Nood tot digitalisering
8. Afname biodiversiteit
9. Afvalproblematiek
10. Waterschaarste
11. Verouderde gebouwen en infrastructuur
12. Brownfields en vervuilde gronden
13. Verstrendende regelgeving en rapporteringsnoodzaak
14. Congestie op het elektriciteitsnet
15. Congestie op de weg en mobiliteitsknoop
16. War for talent
17. War for hands



TRENDS IN DE BOUWSECTOR

De bouwsector en de gebouwen zijn wereldwijd goed voor ongeveer 1/3de van al het materiaalverbruik, het energieverbruik en de CO₂-uitstoot. Hoewel gebouwen de laatste jaren veel energie-efficiënter zijn geworden, blijft de bouwsector een grootverbruiker van energie.

De bouwsector loopt sterk achter op de productiviteitswinsten van andere sectoren. In hoge mate blijft het een conservatieve sector met lage marges en weinig innovatie. Voor een deel is dit te verklaren door de specifieke marktcontext en -dynamiek van de sector. Daarnaast tekenen een aantal nieuwe trends zich af die een extra druk leggen op het bouwproces.

COVID-19 en de materiaalprijschommelingen hebben een grote impact gehad op de sector. Het zal zeker zorgen voor een versnelling van enkele trends zoals:

- Minder manuele arbeid op de werf zelf uitvoeren
- Kortere doorlooptijden
- Met minder mensen en minder tijdsgebonden bouwen
- De (materialen)keten moet korter, weerbaarder en betrouwbaarder worden
- Met de juiste strategische onderaannemers en partners werken waarop in crisissen kan worden gerekend
- Maximale digitalisering en automatisering

Onze manier van bouwen en ons projectmanagement bieden een aantal oplossingen, maar inspelen op deze trends blijven toch een absolute prioriteit.

EU-TAXONOMIE

De EU-taxonomie is een classificatiesysteem dat een lijst van ecologisch duurzame economische activiteiten bevat. Op deze manier moet het de investeerders zekerheid bieden, particuliere investeerders beschermen tegen greenwashing, bedrijven helpen om klimaatvriendelijker te worden, marktfragmentatie tegen te gaan en investeringen helpen te verschuiven naar waar ze het hardst nodig zijn.

De taxonomieverordening stelt zes milieudoelstellingen vast waaraan wij ook zullen werken:

- Matiging van klimaatverandering
- Aanpassing aan klimaatverandering
- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen
- De overgang naar een circulaire economie
- Preventie en bestrijding van verontreiniging
- De bescherming en het herstel van biodiversiteit en ecosystemen

VERANTWOORDELIJKHEID EN TRANSPARANTIE IS EEN NOODZAAK

Vanuit Heylen Group is begin 2021 de opdracht gelanceerd aan alle dochterbedrijven om een visie rond maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid op te stellen. Wij gaan nog verder. Wij engageren ons om jaarlijks transparant te communiceren rond een aantal strategische pijlers en operationele doelstellingen die vertrekken vanuit onze duurzame strategie. We doen dit via een duurzaamheidsrapport dat we opbouwen volgens de gangbare standaarden en ook extern laten verifiëren.

Dit rapport heeft betrekking op de periode 2021 tot 2023. Voor ons is dit vanaf nu work in progress, waarbij we onszelf en onze partners zullen motiveren om net dat stapje extra weer te zetten. Op deze manier stomen wij onszelf klaar voor een exhaustieve ESG-rapportering en



de komende verplichtingen (vanaf 2026) in het kader van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

DE GREEN DEAL

De Green Deal is de Europese groeistrategie om van de EU een moderne, grondstoffenefficiënte en concurrentiële economie te maken. De Europese Green Deal heeft als doel om de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen door transport drastisch te verminderen met 55% tegen 2030. Om dit doel te bereiken, moeten we allen handelen!

Onze klanten moeten ook de CO₂-voetafdruk van hun bedrijfsvoering verminderen. Daarom zorgen we ervoor dat goederen snel en efficiënt hun weg vinden naar de gebruiker. Wij zijn er om met hen mee te denken en om hen te ontzorgen in een steeds complexer wordende supply chain en regelgeving.

Wij kunnen onze klanten bijstaan met efficiënte, slimme, perfect gelegen warehouses die mee groeien. Doordat we zoveel hernieuwbare stroom opwekken, kunnen onze klanten maximaal rekenen op groene stroom voor hun bedrijfsvoering en binnenkort zelfs hun supply chain.

WIJ ENGAGEREN
ONS OM JAARLIJKS
TRANSPARANT
TE COMMUNICEREN
OVER ONZE
DUURZAME
STRATEGIE



EUROPESE UNIE

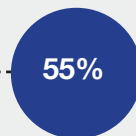
KLIMAAT- EN
ENERGIEPLANNEN
TOT 2020

KLIMAAT- EN
ENERGIEPLANNEN
TOT 2030

KLIMAAT- EN
ENERGIEPLANNEN
TOT 2050

Doelstellingen om
CO₂ te verminderen

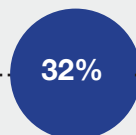
Vergeleken met het
niveau van 1990



EEN
KLIMAATNEUTRAAL
EUROPA

Doelstellingen voor
hernieuwbare energie

% hernieuwbare energie



HEYLEN WAREHOUSES

HEYLEN WAREHOUSES

KLIMAAT- EN
ENERGIEPLANNEN
TOT 2025

KLIMAAT- EN
ENERGIEPLANNEN
TOT 2030

KLIMAAT- EN
ENERGIEPLANNEN
TOT 2050

Onze doelstellingen
om CO₂ te verminderen

Vergeleken met het
niveau van 2020 (!) in
absolute cijfers



KLIMAAT-
NEUTRALITEIT

Onze doelstellingen voor
hernieuwbare energie

% van de energiebehoefte op
onze sites die door
hernieuwbare energie wordt
voorzien

100%

WIJ DOEN HET
IN 2025 AL
BETER DAN
DE EUROPESE
GREEN DEAL
TEGEN 2030 VAN
ONS VERWACHT



ONS ANTWOORD OP DEZE UITDAGINGEN

We hebben onze duurzame strategie opgesteld in lijn met onze bedrijfsdoelstellingen en visie, maar ook als antwoord op de uitdagingen en trends die we in de markt observeren.

Onze duurzame strategie is opgebouwd rond de drie pijlers economische meerwaarde, klimaat-actie en mens en maatschappij. Zo past onze strategie binnen het model van de drie P's, (1) Profit, (2) Planet, en (3) People.

STRATEGISCHE PIJLER

WERKDOMEINEN

PIJLER I

Wij bouwen en beheren future proof logistiek vastgoed

- We bouwen energiezuinige warehouses met lage operationele kosten
- We bouwen flexibele en multifunctionele logistieke magazijnen op strategische locaties
- We zijn een creatieve partner in groei voor onze klanten

PIJLER II

We nemen klimaat-actie

- We streven naar CO₂-neutraliteit
- We beperken de milieu-impact van onze activiteiten
- We kiezen resoluut voor efficiënt landgebruik

PIJLER III

We zijn een bedrijf van mensen voor mensen

- We groeien samen als team
- We werken respectvol samen
- We tonen maatschappelijke betrokkenheid en engagement

VANUIT ONZE BEDRIJFSSTRATEGIE
LEVEREN WIJ EEN **POSITIEVE**
BIJDRAGE
AAN DE REALISATIE
VAN DE SDG's



ANTWOORD OP
DE UITDAGINGEN
(zie p. 13)

GELINKTE SDG's

3Ps

1-2-3-4-5-6-7-15-19



Profit

8-9-10-11-12-14



Planet

13-16-17-18



People

DE SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

De Sustainable Development Goals (SDG's) vormen een globale agenda voor duurzame ontwikkeling waar burgers, bedrijven en overheden samen kunnen toe bijdragen. Ze zijn een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Hierbij staat de hele samenleving centraal. Ze werden in 2015 opgesteld door de Verenigde Naties. De agenda zou tegen 2030 verwezenlijkt moeten worden. De SDG's bestaan uit 17 doelstellingen en 169 onderliggende targets om deze doelen te operationaliseren. De lidstaten moeten zelf zorgen voor vertaling in nationaal beleid.

Bij deze 17 SDG's zijn er verscheidene waarop Heylen Warehouses een positieve impact kan hebben; die positieve impact willen we dan ook maximaal versterken. Voor andere SDG's is het zaak om onze negatieve impact gericht te beperken.

De SDG's zijn ook aanwezig in het "Building Better Business Charter" van Heylen Group. Heylen Warehouses ondertekende dit als één van de eerste groepsbedrijven (zie foto v.l.n.r. Philippe Deschilder, Wim Heylen, Ralph Caspanni).



PIJLER I	PIJLER II	PIJLER III	SDG NR.	SDG DOELSTELLING
Wij bouwen en beheren future proof logistiek vastgoed	We nemen klimaatactie	We zijn een bedrijf van mensen voor mensen		Verzekeren een goede gezondheid en promoten welzijn voor alle leeftijden.
				Verzekeren gelijke toegang tot kwaliteitsvol onderwijs en bevorderen levenslang leren voor iedereen.
				Bereiken gendergelijkheid en empowerment voor alle vrouwen en meisjes.
				Verzekeren toegang en duurzaam beheer van water en sanitatie voor iedereen.
				Verzekeren toegang tot betaalbare, betrouwbare, duurzame en moderne energie voor iedereen.
				Bevorderen aanhoudende, inclusieve en duurzame economische groei, volledige en productieve tewerkstelling en waardig werk voor iedereen.
				Bouwen veerkrachtige infrastructuur, bevorderen inclusieve en duurzame industrialisering en stimuleren innovatie.
				Maaken steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.
				Verzekeren duurzame consumptie- en productiepatronen.
				Neemen dringend actie om de klimaatverandering en haar impact te bestrijden.
				Beschermen, herstellen en bevorderen het duurzaam gebruik van ecosystemen op het vasteland, beheer bossen duurzaam, bestrijden woestijnvorming, stop landdegradatie en draai het terug en roep het verlies aan biodiversiteit een halt toe.
				Bevorderen vreedzame en inclusieve samenlevingen met het oog op duurzame ontwikkeling, verzekeren toegang tot justitie voor iedereen en bouwen op alle niveaus doeltreffende, verantwoordelijke en toegankelijke instellingen uit.
				Versterken de implementatiemiddelen en revitaliseren het wereldwijd partnerschap voor duurzame ontwikkeling.

PIJLER I

Wij bouwen en beheren future proof logistiek vastgoed

Wij bouwen vandaag logistiek vastgoed dat klaar is voor de toekomst. Wij willen onze klanten maximaal ondersteunen en ontzorgen in elke groeifase en bij elke nieuwe uitdaging. Zo kunnen onze klanten zich op hun core business focussen en zo efficiënt mogelijk maatschappelijke en economische toegevoegde waarde realiseren. Dit kunnen we waarmaken door energieneutraal, slim, modulair en innovatief te werken.

PIJLER II

We nemen klimaatactie

Wij willen als onderneming deel zijn van de oplossing voor een aantal klimaat- en milieuge-relateerde uitdagingen. Vanuit onze expertise en onze bedrijfsactiviteiten kunnen we hier een aanzienlijke positieve bijdrage leveren.

PIJLER III

We zijn een bedrijf van mensen voor mensen

Mensen staan centraal. Duidelijker kunnen we het niet stellen. Maar we kunnen het ook niet genoeg vertellen. Het begint bij onze medewerkers die samen een buitengewoon sterk en aangenaam team vormen. Onze waarden weerspiegelen zich in de omgang met al onze bouwpartners waarmee we respectvol samenwerken. We nemen in België en Nederland ook het engagement om met verschillende stakeholders samen aan een betere maatschappij te bouwen.

Onze drie werkdomeinen:

- We bouwen energiezuinige warehouses met lage operationele kosten
- We bouwen modulaire warehouses op maat
- We zijn een creatieve partner in groei voor onze klanten

Op deze manier spelen wij in op een aantal maatschappelijke, economische en milieu-uitdagingen en de wensen en noden van onze klanten en andere stakeholders.

Onze drie werkdomeinen:

- We streven naar CO₂-neutraliteit
- We beperken onze milieu-impact
- We focussen op efficiënt landgebruik

Onze drie werkdomeinen:

- We willen samen groeien als team
- We staan garant voor respectvolle samenwerking
- We tonen maatschappelijke betrokkenheid en engagement





FLAMINGO
Pet Products

FLAMINGO
Pet Products



ONZE DUURZAME STRATEGIE BIEDT
EEN ANTWOORD OP
DE UITDAGINGEN EN TRENDS VAN
MORGEN



UPDATE

CO₂-voetafdruk verminderen

De focus op CO₂-reductie in scope 1,2 en 3 speelt een grote rol binnen ons klimaatengagement. We hebben hiertoe drie doelstellingen geformuleerd:

- De vermindering van CO₂ op niveau van de bedrijfsvoering
- De energie-efficiëntie van onze warehouses
- Eigen productie van groene energie voor onze huurders

ONZE EIGEN WEG NAAR CO₂-NEUTRALITEIT

In 2022 voerden we een CO₂-nulmeting uit voor het jaar 2020 en 2021 naar de aanloop van ons eerste duurzaamheidsrapport. Onze nulmeting en de formulering van de doelstellingen zijn gebaseerd op de methodologie van het Greenhouse Gas Protocol (GHG-protocol). Het GHG-protocol is wereldwijd het meest gebruikte instrument om uitstoot van broeikasgassen te berekenen. In 2022 formuleerden we een reductiedoel m.b.t. onze CO₂-uitstoot in scope 1 & 2. Ons doel is om in 2030 volledig energieneutraal te zijn voor scope 1 en 2.

De meting over het jaar 2021 werd geactualiseerd voor 2022 en nu recent voor 2023 opdat we ons een idee kunnen vormen van onze uitstoot. De resultaten hiervan worden op de volgende pagina's toegelicht.

2022

In 2022 lag onze CO₂-voetafdruk hoger dan in het jaar 2021. We stelden een toename vast van het elektriciteitsverbruik van onze kantoren in Herentals en Roosendaal met 8 %.

De CO₂-uitstoot van het wagenpark steeg met 22%. Dit kwam door het toegenomen aantal

bedrijfswagens. We zullen dit naar de toekomst reduceren door wagens met fossiele brandstoffen te vervangen door elektrische wagens.

Het aardgasverbruik op onze kantoren halveerde bijna. We schrijven dit toe aan de aanpassing van instellingen en gedragswijziging.

Door een lek aan de koelinstallatie kwam er in 2022 helaas 3,10 kg R410A vrij. Dit zorgde voor 5,96 ton aan bijkomende CO₂-uitstoot.

2023

In 2023 bedroeg onze CO₂-voetafdruk 64,81 ton. Dit is iets minder dan 2023.

We stelden een toename van 5,2% vast van het elektriciteitsverbruik van onze kantoren in Herentals en Roosendaal tot 122.789 kWh. Omdat we strengere emissiefactoren hanteren, weegt het aandeel van elektriciteit zwaarder door in de totaliteit van de CO₂-uitstoot

De CO₂-uitstoot van het wagenpark daalde terug naar het niveau van 2021 ondanks het het toegenomen aantal bedrijfswagens. Dit is te wijten aan de afronding van een aantal verafgelegen werven en nieuwe werven korter bij huis.

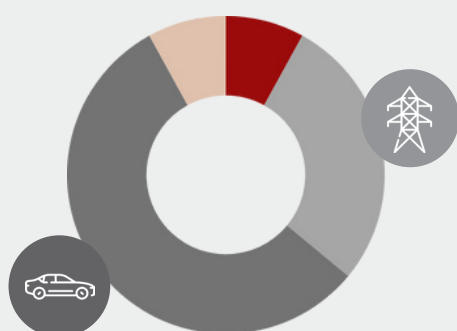
Het aardgasverbruik op onze kantoren daalde licht verder tot 2.394 m³.

Bij een onderhoud aan een koelinstallatie moest er 2,62 kg R134A bijgevoerd worden. Dit zorgde voor 3,41 ton aan bijkomende CO₂-uitstoot.

Voor een uitvoerig overzicht: zie pagina's 34 en 35.

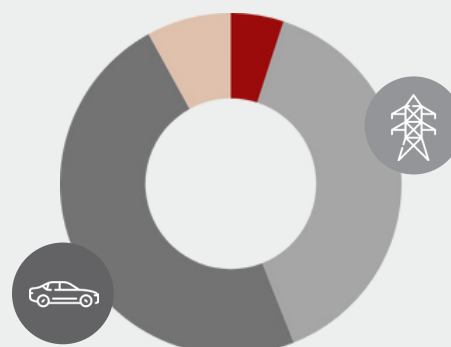
Scope 1 en 2	2021	2022	2023
Aardgas (m ³)	5.017	2.730	2.394
Elektriciteit (kWh)	111.375	116.416	122.789
Diesel (liter)	12.722	15.469	12.705
R410A (kg)	0,00	3,10	0,0
R134A (kg)	0,00	0,0	2,62
Totale emissie CO₂ (ton)	59,20	68,78	64,81
Totale emissie CO₂ (ton) per medewerker	1,97	2,08	1,85

SCOPE 1 & 2 in 2022



■ Aardgas	8%
■ Elektriciteit	28%
■ Diesel	56%
■ Koelmiddel R410A	8%

SCOPE 1 & 2 in 2023



■ Aardgas	8%
■ Elektriciteit	39%
■ Diesel	48%
■ Koelmiddel R134A	5%

ENERGIE-EFFICIËNTIE VAN ONZE WAREHOUSES

We formuleerden in 2022 twee doelstellingen om de energie-efficiëntie van onze warehouses in kaart te brengen. We meten deze aan de hand van het verbruik van aardgas en elektriciteit. We doen dit voor de totaliteit van onze warehouses. De doelstelling geeft dus het gemiddelde verbruik weer per m².

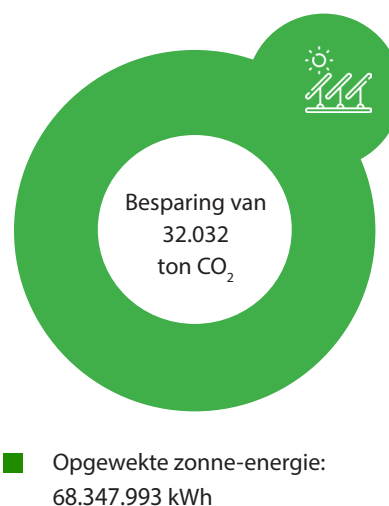
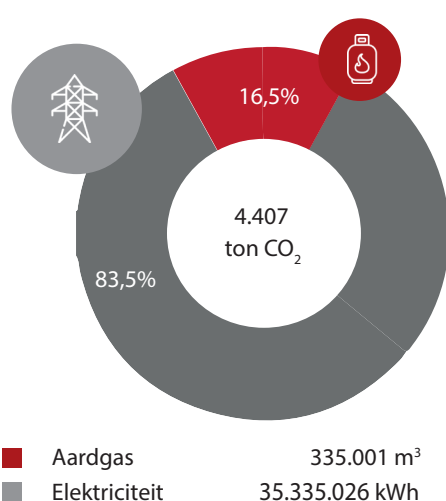
Het streefdoel is om te komen tot een reductie van 25% kWh per m² oppervlakte per jaar voor elektriciteit en van 25% m³ per m² oppervlakte per jaar voor aardgas. Deze doelstelling is direct gelinkt met onze scope 3-uitstoot van CO₂.

GROENE ENERGIE VOOR ONZE HUURDERS

We streven naar een portefeuille waarbij meer dan 90% van de beheerde panden is voorzien van een PV-installatie. In 2022 lag het percentage op 87,5%. In 2023 zakte het naar 64,42% omdat we ten gevolge van de netcongestie in Nederland minder zonnepanelen konden voorzien.

Daarnaast brengen we in kaart hoeveel zonne-energie we opwekken. Dit cijfer zal blijven stijgen. Als we het relateren aan het energieverbruik van onze huurders, kwamen we in 2021 op 226%, in 2022 op 308% en in 2023 op 193%.

SCOPE 3 in 2023*



Scope 3	2021		2022		2023	
Aardgas	957.847 m ³	1,45 m ³ /m ²	346.101 m ³	0,41 m ³ /m ²	335.001,1 m ³	0,36 m ³ /m ²
Elektriciteit	18.580.742 kWh	28,15 kWh/m ²	20.518.323 kWh	23,52 kWh/m ²	35.335.026 kWh	29,26 kWh/m ²
Opgewekte zonneenergie	41.969.722 kWh	63,58 kWh/m ²	63.218.246 kWh	65,18 kWh/m ²	68.347.993 kWh	55 kWh/m ²
Totale emissie CO₂ (ton)	5.151 ton	7,8 kg/m²	1.560 ton	1,61 kg/m²	4.407 ton	3,53 kg/m²

*De stijging van het elektriciteitsverbruik is toe te schrijven aan de activiteiten van een specifieke huurder met een energieintensief productieproces, goed voor 20% van het verbruik. Voor de berekening van de CO₂-voetafdruk werden vanaf 2023 ook voorketen-emissies meegerekend. Dit geeft een verschuiving qua hoeveelheid en proportie.



DOELSTELLINGEN

We willen op een planmatige manier onze positieve impact vergroten. Daarom hebben we in 2022 over de drie pijlers en de negen werkdomeinen een reeks concrete doelstellingen geformuleerd. Deze hebben een tijdshorizon van 2022 tot uiterlijk 2030. De doelstellingen hebben we zo smart mogelijk proberen te beschrijven (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden). In 2022 gingen we van start om deze gegevens in kaart te brengen en de processen te implementeren om ze systematisch te kunnen meten en monitoren. De gemaakte vooruitgang wordt in de tabel weergegeven.

In de loop van 2022 merkten we dat we sommige doelstellingen nog scherper dienden te formuleren. Een aantal eerdere keuzes bleken ook niet haalbaar of meetbaar. Anno 2024 staat de meetmethodiek bijna op punt en kunnen we de opvolging eenvormig voorzien. Mogelijk voorzien we naar 2025 nog een aantal aanpassingen vanuit voortschrijdend inzicht en in het kader van de CSRD-rapportering.

















Ons plan is ambitieus en niet alles is onmiddellijk haalbaar. Daarom zijn we rond een aantal doelstellingen nog niet gestart.

PIJLER	WERKDOMEIN	NR	DOEL
I. We bouwen en beheren future proof logistiek vastgoed	1.1 We bouwen energiezuinige warehouses met lage operationele kosten	1	Tegen 2025 beperken we de energiebehoefte aan elektriciteit van onze bestaande warehouses volgens een interne benchmark (scope 3 emissies).
		2	Tegen 2025 beperken we de energiebehoefte aan aardgas van onze bestaande warehouses volgens een interne benchmark.
		3	Tegen 2025 rusten we de warehouses op alle bestaande locaties in onze portefeuille uit met een monitoringsysteem voor elektriciteit, gas en water.
		4	Vanaf 2022 maken we onze nieuwe warehouses slim door de meest recente versie van Heylen Warehouses. Building Technologies te installeren en te activeren voor de huurder.
		5	Vanaf 2023 worden alle nieuwbouwontwikkelingen volgens de BREEAM Nieuwbouw Very Good methodiek gecertificeerd.
	1.2 We bouwen flexibele en multifunctionele logistieke magazijnen op strategische locaties	6	Vanaf 2022 kiezen we de locaties van onze nieuwe ontwikkelingen op basis van de aanwezigheid van multimodale vervoersstromen, binnen 20 kilometer van een barge- of railterminal, een zeehaven of een luchthaven.
	1.3 We zijn een creatieve partner in groei voor onze klanten	7	Eens klant, altijd klant. Door onze ontzorgende en proactieve aanpak streven we vanaf 2022 elk jaar naar 100% retentie.
		8	Vanaf 2024 hebben we een systeem om klantentevredenheid te meten.
		9	Vanaf 2024 organiseren we 1 x per jaar een whiteboard meeting voor onze klanten en partners.








AS-IS 2021	RESULTAAT 2022	RESULTAAT 2023	TO-BE	SDG
28,15 kWh/m ² /jaar	23,52 kWh/m ² /jaar 16,45% daling	29,26 kWh/m ² /jaar 3,94% stijging	25% daling	
1,45 m ³ /m ² /jaar	0,41 m ³ /m ² /jaar 71,72% daling	0,36 m ³ /m ² /jaar 75,17% daling	25% daling	
26,7%	45,05%	56,12%	100%	
geen gegevens	92,31%	96%	100%	
0%	0%	0%	100%	
78,75%	100%	75%	75%	
100%	100%	97%	100%	
0%	0%	0%	100%	
0	0	0	1	

PIJLER	WERKDOMEIN	NR	DOEL
II. We nemen klimaatactie	2.1 We streven naar CO ₂ -neutraliteit	10	Tegen 2025 streven we naar een portefeuille waarbij 90% van de warehouses voorzien is van PV-installaties.
		11	Tegen 2030 kunnen onze PV-installaties voor 100% in de elektrische behoefte van onze klanten voorzien.
		12	We voorzien vanaf 2023 elektrische oplaadpunten voor wagens en fietsen in onze nieuw opgeleverde gebouwen.
		13	We voorzien tegen 2025 minstens 1 ontwikkeling die voor 75% off-grid kan opereren op basis van de behoefte van de eindgebruiker.
		14	We voorzien tegen 2030 minstens 1 ontwikkeling die voor 100% off-grid kan opereren op basis van de behoefte van de eindgebruiker.
		15	We reduceren tegen 2030 onze CO ₂ -uitstoot scope 1 & 2 in absolute cijfers met 100%.
		16	We hanteren tegen 2030 selectiecriteria op basis van duurzaamheid en CO ₂ -impact in onze aankopen en bij de keuze van leveranciers.
		2.2 We beperken de milieu-impact van onze activiteiten	17
2.3 We kiezen resoluut voor efficiënt landgebruik	18	We realiseren vanaf 2022 minstens 1 herbestemming of herontwikkeling ter compensatie van de greenfieldontwikkelingen en de vrije ruimte die we innemen.	
III. We zijn een bedrijf van mensen voor mensen	3.1 We groeien samen als team	19	Alle nieuwe medewerkers starten vanaf 2022 via een onboardingsproces dat hen een vlotte en fijne start biedt en worden hierover bevraagd binnen de drie maanden na start.
		20	Voor alle medewerkers worden vanaf 2023 persoonlijke doelstellingen bepaald in onderling en periodiek overleg.
		21	Vanaf 2024 willen we over een tevredenheidsenquête voor onze eigen medewerkers beschikken.
	3.2 We werken respectvol samen	22	100% van de aannemers en leveranciers met een aankoopbedrag boven 50.000 euro die vanaf 2023 gecontracteerd worden, onderschrijft onze Code of Conduct voor aannemers en leveranciers.
	3.3 We tonen maatschappelijke betrokkenheid en engagement	23	Vanaf 2022 organiseren we en/of nemen we als team deel aan minstens twee activiteiten per jaar met maatschappelijke impact.
		24	Vanaf 2022 communiceren we jaarlijks over de voortgang m.b.t. onze duurzaamheidsdoelstellingen en voegen waar opportuun nieuwe doelstellingen toe.





	AS-IS 2021	RESULTAAT 2022	RESULTAAT 2023	TO-BE	SDG
	68,42%	87,5%	64,42%	90%	
	226%	308%	193%	100%	
	53%	60%	100%	100%	
	0	0	0	1	
	0	0	0	1	
	59,2 ton	68,78 ton	64,81 ton	0 ton	
	0%	0%	0%	80%	
	80%	100%	100%	100%	
	0	1	1	1	
	0%	0%	67%	100%	
	0%	0%	43%	100%	
	0%	0%	0%	80%	
	0%	0%	100%	100%	
	1	4	4	2	
	0%	100%	100%	100%	
	0%	100%	100%	100%	

EMISSIETABEL

We maakten voor 2020 en 2021 een analyse van onze scope 1 en scope 2 CO₂-uitstoot. Deze nulmeting vulden we vervolgens aan met de CO₂-gegevens van 2022. Vandaag is ons gebruik als volgt verdeeld:

		2020 Verbruik	2021 Verbruik	2022 Verbruik	2023 Verbruik
 Elektriciteit (kWh) (aangekocht)	Kantoor BE: Herentals	71.705	81.261	87.848	89.106
	Kantoor NL: Roosendaal	2.854	2.954	2.994	2.455
	Werfketen	0	21.025	21.025	25.852
 Elektriciteit (kWh) (opgewekt)	Kantoor BE: Herentals	7.277	6.135	4.549	5.376
 Aardgas (m³)	Kantoor BE: Herentals	8.323	5.017	2.730	2.394
 Koelmiddelen R410A (kg) R134A (kg)	Kantoor BE: Herentals	25	0	3,10	0
		0	0	0	2,62
 Diesel (l)	Bedrijfswagens	7.806	12.722	15.469	12.705

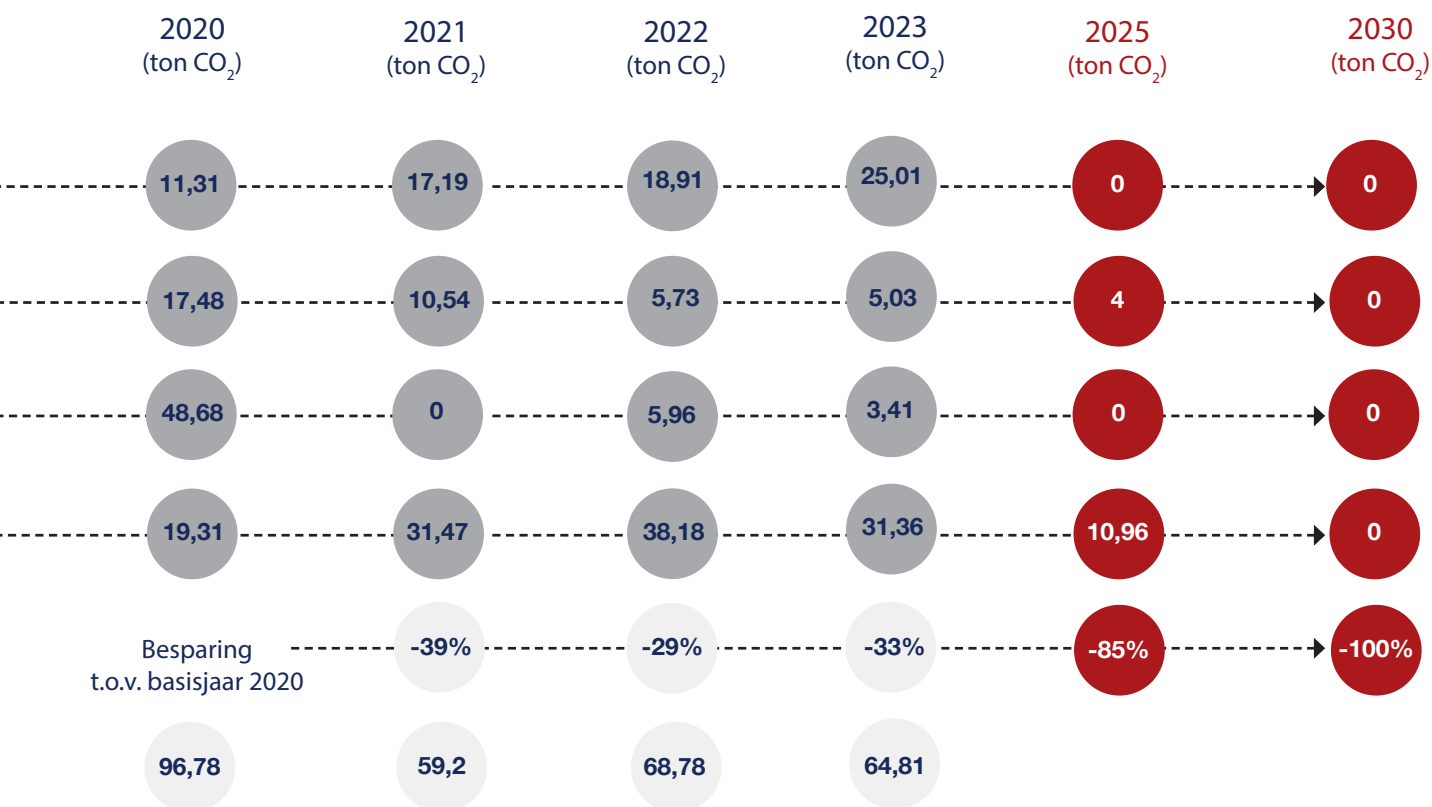
CONSOLIDATIETABEL EMISSIES

Elektriciteit (kWh) (aangekocht) 	-----
Aardgas (m³) 	-----
Koelmiddel R410A / R134A (kg) 	-----
Diesel (l) 	-----

Legende

- Voor de berekening van de CO₂-uitstoot werden voor België de emissiefactoren gebruikt die het Vlaams Energie- & Klimaatagentschap publiceert en voor Nederland deze van www.co2emissiefactoren.nl.
- Deze emissiefactoren werden in 2023 geactualiseerd. Er is dus een lichte vertekening in de cijfers ten gevolge van de aangepaste emissiefactoren.
- Voor brandstoffen (diesel) kozen we tot nog toe de tank-to-weel variant (2,468). Vanaf 2024 schakelen we over op de well-to-weel variant (thans 3,256) omdat deze binnen de Heylen Group als standaard zal gelden in het kader van de CSRD-rapportering.
- Alle aangekochte stroom is grijze stroom. Voor grijze stroom nemen we in 2023 een hogere emissiefactor dan in 2022: 0,213.
- Voor aardgas gebruiken we in 2023 nog dezelfde emissiefactor als in 2022, namelijk 2,1 (per m³)

2020 Ton CO ₂	2021 Ton CO ₂	2022 Ton CO ₂	2023 Ton CO ₂	CO ₂ -emissiefactor kg CO ₂ /eenheid <2022	CO ₂ -emissiefactor kg CO ₂ /eenheid 2023
10,83	13,14	14,85	18,98	0,169	0,213*
0,48	0,50	0,51	0,52	0,169	0,213
0	3,55	3,55	5,51	0,169	0,213
0	0	0	0	0	0
17,48	10,54	5,73	5,03	2,1	2,1*
48,68	0	5,96	3,41	1.924 1.300	1.924 1.300
19,31	31,47	38,18	31,36	2,468	2,468*



HEYLEN WAREHOUSES[®]

HEYLEN WAREHOUSES HQ BE
FRAME21
Diamantstraat 8, bus 214
B-2200 Herentals
+32 (0)14 75 23 65
info@heylenwarehouses.com
www.heylenwarehouses.com

Strategische begeleiding
en design door Sustacon
www.sustacon.be

