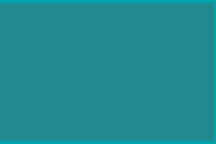


ESG

> Strategie



ZDR Investments

Investujeme



do lepší budoucnosti

Věříme v udržitelné podnikání. Chceme, aby naše aktivity byly přínosné nejen pro nás, ale i pro budoucí generace.

200 000 m² střešních ploch

Střechy našich retail parků mají z hlediska instalace fotovoltaických elektráren velký potenciál. Díky své typické konstrukci neplní jen ochrannou funkci, ale mohou se také podílet na výrobě obnovitelné energie a snižovat tak energetickou náročnost nemovitosti.

V rámci našeho portfolia disponujeme střešní plochou přesahující 200 000 m², kterou budeme pokrývat solárními panely. A 10 000 m² máme již aktuálně pokryto.

Zhodnocení kapitálu lze dosáhnout i společensky odpovědným způsobem s ohledem nejen na finanční ukazatele, ale i na environmentální či sociální aspekty. Právě parametry ESG přinášejí informace o tom, jak je skupina připravena čelit budoucím výzvám a příležitostem.

Retail park Schwörstadt

V německé obci Schwörstadt ležící až na švýcarské hranici vlastníme a spravujeme retail park s pronajímatelnou plochou 3 649 m². Střešní plocha retail parku je kompletně pokryta fotovoltaickými panely a je tak maximálně využita pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S instalovaným výkonem 389 kWp vyrobila v roce 2022 více než 390 MWh elektrické energie a tím ušetřila 45 tun CO₂. To je množství, které pro představu odpovídá spotřebě elektřiny 130 domácností za rok.



Na cestě za udržitelností

Vážení partneři, klienti, kolegové a investoři,

stojíme na prahu nové éry, kdy se udržitelnost a odpovědnost vůči naší planetě stávají nejen etickou volbou, ale i klíčovým faktorem pro dlouhodobý úspěch a prosperitu podnikání. Nemovitostní sektor, a zejména segment komerčních nemovitostí, hraje v této transformaci zásadní roli. V rámci evropského Green Deal je naším cílem přispět k transformaci na net-zero společnost, kde budou naše nemovitosti nejen místem obchodu a podnikání, ale také symbolem udržitelného rozvoje.

V rámci naší skupiny se specializujeme na investice do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí, které také dále spravujeme. Jsme odhodlaní pevně růst a rozvíjet se s plným respektem k životnímu prostředí, ve kterém podnikáme. Chápeme, že udržitelný rozvoj není jen o ekologické odpovědnosti, ale také o schopnosti generovat hodnotu pro naše investory, zákazníky a komunity, které nás obklopují.

Integrace ESG (environmentálních, sociálních a správních) parametrů do našeho rozhodovacího procesu a směřování fondů je pro nás klíčová. Věříme, že tímto způsobem můžeme zároveň dosáhnout dlouhodobě vyššího výnosu a minimalizovat rizika spojená s environmentálními a sociálními výzvami. Společně můžeme vytvořit lepší budoucnost pro nás všechny.

S úctou a díkyem za vaši důvěru

Ondřej Sychrovský
CEO skupiny ZDR Investments

Vize ZDR Investments pro ESG

Odpovědný přístup přesahuje rámec pouhé ochrany životního prostředí. Zahrnuje komplexní pohled na fungování naší společnosti a zohledňuje její sociální i správní aspekty. Proto je součástí naší ESG strategie také spolupráce s nájemci, transparentní sdílení informací a pravidelný reporting.

Je nezbytné, abychom se zaměřili na propojení všech kritérií ESG

Téma udržitelnosti a ESG pro nás není okrajové. Chceme se mu věnovat naplno a v celé jeho šíři. Proto jsme ve společnosti vytvořili pozici ESG manažera. Miroslav Kobera se udržitelnosti systematicky věnuje už několik let. A tak věříme, že i s jeho přispěním v roli manažera pro ESG se v tomto oboru posuneme dále.

Jaká byla prvotní motivace pro vytvoření vlastní ESG strategie a co stálo na počátku celého procesu?

Naší prioritou je pochopit a řešit klíčové aspekty ESG přístupu, proto jsme na začátku ve spolupráci s renomovanou agenturou CBRE provedli důkladnou komplexní analýzu ESG témat včetně posouzení jejich významnosti z hlediska našeho byznysu (tzv. materiality assessment). Zohlednili jsme při tom zájmy všech zainteresovaných stakeholderů – investorů, bank, zaměstnanců i našich nájemců – a zahrnuli také budoucí požadavky legislativy.

Na základě těchto poznatků jsme se rozhodli vytvořit vlastní ESG strategii, která bude udávat směr našich aktivit a na kterou bude následně, v dalších letech, navazovat nefinanční reporting. Vzhledem k tomu, že nemovitosti jsou odpovědné za 40 % spotřeby energie a 36 % emisí skleníkových plynů v celé EU, je nezbytné, abychom se zaměřili na propojení všech kategorií ESG.

Jak byste tedy popsal vaši strategii v oblasti udržitelnosti?

Naše strategie je jasná: provozujeme udržitelné budovy s důrazem na dekarbonizaci. Snižujeme energetickou náročnost našich objektů a minimalizujeme spotřebu přírodních zdrojů.

Zaměřujeme se na diverzifikaci energetických zdrojů a na produkci vlastní energie z obnovitelných zdrojů. Tímto krokem chceme snížit naši závislost na odběrech ze sítě a zároveň přispět k celkovému snížení emisí skleníkových plynů. Toto téma je pro nás velmi důležité, proto se mu věnujeme v samostatné kapitole tohoto dokumentu.

Co je pro vás klíčovým prvkem ve vašem přístupu k obchodní spolupráci a komunikaci?

Jsou to lidé. Záležejí nám na všech, s nimiž spolupracujeme. Věříme v transparentní komunikaci a spolupráci na všech úrovních. Z tohoto přístupu vychází také naše potřeba důvěryhodného nefinančního reportingu pro naše investory, banky a další zainteresované strany. Je to základní kámen našeho závazku k udržitelnosti a transparentnosti.

Jaké priority jste si stanovili?

Pečlivě jsme stanovili naše priority ve všech třech sférách – v oblasti životního prostředí, v oblasti sociální i správní. Výsledkem jsou témata, ze kterých vycházejí dílčí krátkodobé cíle, na něž navazují komplexní dlouhodobé cíle. Věříme, že nám tento přístup pomůže rozpoznat nové trendy a vyvíjet naši strategii v čase.



Miroslav Kobera
ESG Manager



Závazky SDG – cíle OSN

Zkratka SDG (Sustainable Development Goals) označuje 17 cílů udržitelného rozvoje, které přijaly členské státy OSN v roce 2015 a které představují program rozvoje pro období 2015–2030. Jsou výzvou k akci pro všechny země, ať už rozvinuté, nebo rozvojové, jež se shodly na jejich důležitosti a nutnosti jejich naplnění. Tvoří tak univerzální soubor úkolů a ukazatelů globálního rozvoje, které jsou jasným a důležitým vodítkem pro tvorbu strategie udržitelnosti.

Zavazujeme se aktivně přispívat k cílům udržitelného rozvoje OSN.

Pro naši společnost jsou závazné všechny tyto cíle, v naší ESG strategii se ale přirozeně soustředíme především na ty, které jsou nejrelevantnější právě pro naše podnikání. A těmi jsou:



11 UDRŽITELNÁ MĚSTA A OBCE

SDG 11 – Udržitelná města a obce

Investujeme do projektů, které vytváří bezpečné, odolné a udržitelné komunity. Z dat Mezinárodní energetické agentury vyplývá, že nemovitosti mají v průběhu celého svého životního cyklu významný dopad na životní prostředí, a to jak z důvodu využívání přírodních ploch a spotřeby energie, tak i z důvodu emisí CO₂.

Uplatňování kritérií udržitelnosti v budovách je vzhledem k environmentálním, sociálním a ekonomickým výzvám stále důležitější a stalo se významným hlediskem pro investice do nemovitostí obecně.

Naším cílem je nejen postupně zavádět program optimalizace provozu budov, který přezkoumá a sníží spotřebu energie v portfoliu nemovitostí. Zaměřujeme se na krátkodobá, nízkoinvestiční provozní řešení i na dlouhodobé, investičně náročné renovace. Stejně tak dbáme na kultivaci prostředí, ve kterém se nemovitosti nacházejí, a jeho dostupnost pro zákazníky. Řešíme přístupnost k veřejné dopravě, napojení na cyklostezky i nabíjecí stanice pro elektromobily. Podporujeme lokální výrobce a prodej jejich výrobků.



13 KLIMATICKÁ OPATŘENÍ

SDG 13 Klimatická opatření & SDG 7

Dostupné a čisté energie

Uvědomujeme si, že změna klimatu je jedním z nejzávažnějších rizik, kterým naše planeta v současnosti čelí. Klimatická rizika jsou



7 DOSTUPNÉ A ČISTÉ ENERGIE

ústředním tématem našeho programu udržitelného rozvoje, ve kterém se snažíme omezit dopady způsobené přechodnými nebo dlouhodobými změnami klimatu.

Naše současná závislost na fosilních palivech je neudržitelná a škodlivá pro planetu. Celosvětově musíme změnit především způsob výroby a spotřeby energie. Co nejrychlejší zavedení nových energetických řešení je v tomto boji nezbytné, a tak jsme vytvořili vlastní transpoziční plán na bezemisní ekonomiku (podrobněji na str. 24 v části věnované net-zero vizi).



8 DŮSTOJNÁ PRÁCE A EKONOMICKÝ RŮST

SDG 8 – Důstojná práce a ekonomický růst & SDG 5 Rovnost mužů a žen

Udržitelný rozvoj stojí na pilíři hospodářského růstu. Ten však nemíří pouze k nesmílované expanzi. Naopak klade důraz na inkluzivitu a poskytuje ekonomické příležitosti pro všechny. Chrání životní prostředí, prosazuje udržitelné využití zdrojů a dbá na rovné příležitosti pro všechny. Bez ohledu na pohlaví či orientaci.



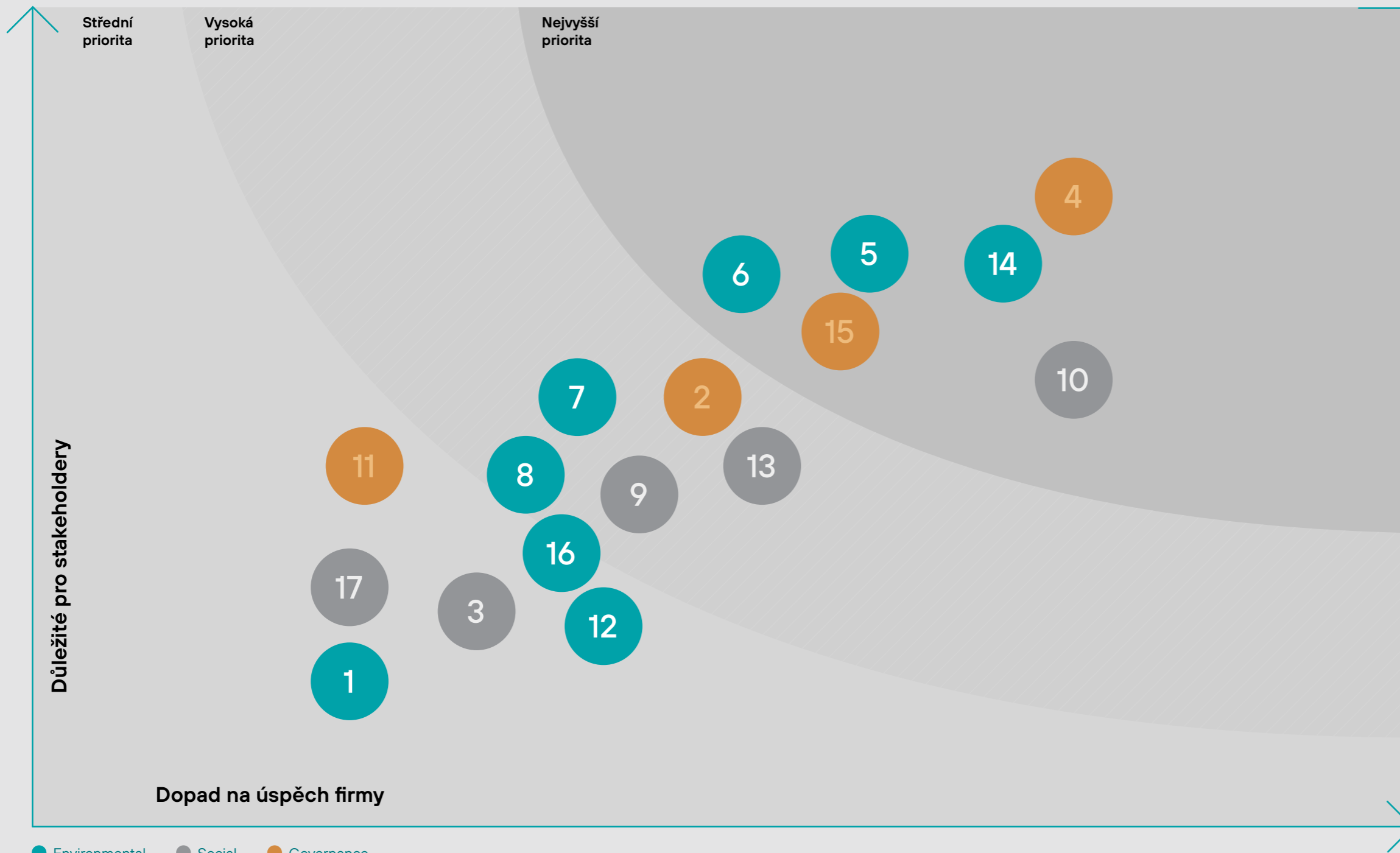
17 PARTNERSTVÍ KE SPLNĚNÍ CÍLŮ

SDG 17 – Partnerství ke splnění cílů

Komplexních cílů můžeme dosáhnout pouze ve spolupráci s nájemci, obchodními partnery a investory. Společně se zaměříme na investice do ekologických staveb, podporu obnovitelných zdrojů energie a budeme společně sdílet znalosti a nejlepší praktiky v oblasti udržitelného rozvoje.

3 pilíře udržitelnosti v ZDR Investments

Materiality Assessment



Na základě provedených analýz, hodnocení významnosti a posouzení kritérií SDGs jsme stanovili klíčové pilíře udržitelnosti, které jsou pro naši společnost zásadní a dosažitelné.

Chceme využít ESG principů k tomu, abychom zvýšili atraktivitu našich nemovitostí pro nájemce i investory, snížili provozní náklady a rizika, a tím podpořili zvýšení výnosů. Věříme, že dlouhodobá hodnota investice do nemovitosti posílí tím, že bude odolnější vůči změnám klimatu, minimalizuje riziko nesplnění právních předpisů a zlepší svou pozici na trhu.

Nejvyšší priorita

- 4 ● Vedení a management rizik
- 14 ● Obnovitelné zdroje energie
- 5 ● Uhlíková stopa
- 10 ● Spolupráce s nájemci
- 15 ● Transparentnost (reporting)
- 6 ● Energetický management

Vysoká priorita

- 2 ● Certifikace budov
- 13 ● Nakupování/zadávání
- 9 ● Kvalitní vnitřní prostředí
- 8 ● Odpady
- 7 ● Voda

Střední priorita

- 16 ● E-mobilita
- 11 ● Management klimatických rizik
- 12 ● Využití materiálů
- 3 ● Spolupráce s komunitami
- 17 ● Aktivní/alternativní doprava
- 1 ● Biodiverzita

pilíř



Provozujeme udržitelné budovy

1

Energetická náročnost budov

Udržitelná budova je taková, která svou konstrukcí a vlastnostmi dokáže udržet (nebo dokonce zlepšit) kvalitu života v prostředí, v němž se nachází. K tomu je nezbytné dosáhnout vysoké úrovně účinnosti: snížit spotřebu energie, vody a dalších zdrojů. Naším záměrem je provozovat udržitelné budovy s minimální spotřebou energie a vody – nemovitosti, které jsou klíčovou součástí udržitelného rozvoje měst a bojují proti změnám klimatu.

Už ve fázi akvizice pečlivě vybíráme nemovitosti, tak aby reflektovaly požadavky legislativy i taxonomie EU. Hlavním ukazatelem je pro nás především průkaz energetické náročnosti budovy, který definuje její spotřebu energie při běžném užívání.

- Analyzujeme průkazy energetické náročnosti budov.
- Věnujeme se optimalizaci neefektivního provozu budov. Naším cílem je zajistit důkladnou renovaci či případnou divestici.
- Implementujeme technologie, které nám zajišťují úspory a průběžná vylepšení.

2

Uhlíková stopa

S ohledem na změny klimatu, které způsobují lidé produkováním skleníkových plynů, jsme se i my rozhodli sledovat uhlíkovou stopu našeho provozu. Snažíme se o její postupné snižování až na čistou nulu.

- Mapujeme uhlíkovou stopu portfolia dle metodiky GHG protokolu pro Scope 1, 2, 3.
- Sledujeme CRREM dekarbonizační křivku a stranding risk.
- Automaticky sbíráme data prostřednictvím softwaru pro evidenci dat o uhlíkové stopě provozovaných nemovitostí.

3

Produkce obnovitelné energie

Uhlíkovou stopu snižujeme také produkcí vlastní obnovitelné energie. Na střechy našich nemovitostí instalujeme fotovoltaické panely, abychom docílili větší nezávislosti na odběru elektrické energie ze sítě. Díky tomu lépe čelíme i možným výkyvům tržních cen.

- Nechali jsme si zpracovat studie proveditelnosti FVE.
- Spouštíme pilotní projekty instalace FVE.
- Implementujeme nízkoe emisní technologie.

4

Úspora zdrojů a cirkulární ekonomika

Podporujeme nájemce v třídění komunálního odpadu na frakce pro recyklaci. Motivujeme je ke snižování produkce odpadů a navýšení podílu recyklované složky. Pomáháme jim snižovat spotřebu vody instalací úsporných zařízení. Snažíme se maximalizovat vsakování dešťové vody na místě.

- Pomáhá nám digitalizace dat a reporting nájemců – např. v oblasti sledování produkce odpadů a spotřeby vody.

5

E-mobilita

S přibývajícím množstvím elektromobilů chceme vyjít našim zákazníkům a nájemcům vstříc. Podporujeme proto v co největší možné míře instalaci dobíjecích stanic pro elektromobily na parkovacích stáních vedle našich nemovitostí.

- Spolupracujeme s dodavateli, abychom naše portfolio nemovitostí pokryli sítí dobíjecích stanic pro elektromobily.



Retail park VORUM



Instalací FVE omezujeme závislost na neobnovitelných zdrojích energie, jako je elektřina z fosilních paliv, což může výrazně snížit energetické náklady a zvýšit efektivitu našeho portfolia.



Vladimír Voska
Head of Facility management

Voitsberg



Projekt VORUM v rakouském Voitsbergu je chloubou v našem nemovitostním portfoliu. Postaven byl na pozemku bývalé hnědouhelné elektrárny, která v minulosti oddělovala města Voitsberg a Bärnbach ve spolkové zemi Štýrsko. Akvizice probíhala ve třech etapách od roku 2021, aktuálně zde vlastníme tři objekty, s celkovou pronajimatelnou plochou 12 793 m², které se staly centrální nákupní zónou města.

Střešní plocha objektu VORUM Voitsberg I o rozloze 6 800 m² je kompletně osazena fotovoltaikou a naprosto zásadně snižuje jeho uhlíkovou stopu. Ročně vyprodukuje 833 MWh, v roce 2022 se díky tomu ušetřilo 95 tun CO₂, což odpovídá spotřebě elektřiny 278 domácností za rok! Instalace FVE na střechy našich retail parků je jedním z klíčových kroků, kterými přispíváme k ochraně životního prostředí a boji proti klimatickým změnám.

Nejmodernější prodejna Billa Plus v celém Rakousku má také jedinečné zasklení, jež snižuje spotřebu energie na chlazení až o 60 %. Na udržitelnosti celého projektu se podílí i její parkoviště, kde jsou k dispozici dobíjecí stanice pro elektromobily.

pilíř



| 1

Spolupráce s nájemci

Jako zodpovědní investoři usilujeme o řešení, která posilují trvalou hodnotu aktiv. Abychom dosáhli vytyčených výsledků, zavazujeme se k aktivnímu a efektivnímu zapojení těch, na které mají naše investice dopad. Oceňujeme zpětnou vazbu všech zainteresovaných stran – investorů, nájemců, zaměstnanců i místní komunity. Pomáhá nám to nejen v naplňování naší strategie udržitelnosti, ale také s každodenním rozhodováním – ať už se týká investic, provozu budov, pracovní kultury nebo zapojení komunity. Pouze budováním pevných vztahů s našimi partnery můžeme dosáhnout ambiciózních cílů. Společnými projekty vytváříme udržitelnější a zdravější prostředí, ve kterém chceme sami žít.

Nákupem nemovitosti to u nás nekončí. Jsme partnery více než 270 nájemců v pěti zemích Evropy. Postupnou aplikací zelených dodatků nájemních smluv chceme docílit udržitelného užívání našich nemovitostí. Zelená nájemní smlouva kromě standardních obchodních doložek obsahuje také závazek obou stran, že budou spolupracovat v otázkách výměny dat o životním prostředí. Environmentální doložky jsou v rámci nájemní smlouvy vymahatelné a zahrnují celou řadu témat od monitoringu spotřeby a původu energie přes efektivní využívání vody až po snižování množství odpadů.

- Zahrnujeme green memoranda a green dodatky do nájemních smluv s nájemci (Green Lease).

| 2

Facility management

Kromě komfortních prostor poskytujeme nájemcům také širokou škálu služeb souvisejících s provozem a správou nemovitostí i majetku. Všechny nemovitosti našeho investičního portfolia aktivně spravujeme – v ČR i SK máme vlastní facility management. To přispívá k větší spokojenosti nájemců, lepšímu zhodnocení nemovitostí, vyššímu výnosu pro investory, ale také k úsporám.

- Dohlídíme na to, aby naše budovy splňovaly všechny předpisy a požadavky.
- Náklady na provoz a údržbu optimalizujeme tak, abychom dosáhli úspor.
- K úspoře nákladů dochází i tím, že služby pro naše nájemce sdílíme.

Záleží nám na lidech

| 3

Dotčené komunity

Naše nemovitosti slouží primárně místním obyvatelům a nejsou závislé na turistické sezóně, což zajišťuje jejich stabilní provoz a minimalizuje kolísání. Vyhledáváme nemovitosti s důrazem na podporu lokálních komunit a udržitelný rozvoj regionů.

- Naše objekty jsou navrženy tak, aby vyhovovaly zejména potřebám místních zákazníků, což podporuje místní nakupování a spotřebu.
- Tím nepřímo vytváříme nová pracovní místa a posilujeme místní ekonomiku.

| 4

Zaměstnanci

Zaměřujeme se na rovné podmínky pro všechny naše zaměstnance. Podporujeme jejich rozvoj a další vzdělávání. Nedílnou součástí našeho podnikání je etické jednání. Od každého zaměstnance očekáváme, že bude jednat v souladu s principy United Nations Global Compact v oblasti lidských práv, pracovních norem, ochrany životního prostředí a boje proti korupci.

- Klademe důraz na rovnost, spravedlnost a inkluzi.
- Snažíme se budovat firemní kulturu společně s tím, jak rosteme. Pro naše zaměstnance pořádáme pravidelné interní snídaně.
- Dodržujeme etický kodex v souladu s UN Guiding Principles on Business.

| 5

Dobročinné aktivity a sponzoring

Dobročinné aktivity jsou pro nás samozřejmostí, nikoli povinností. Podporujeme kulturní činnost s cílem rozvoje společenské debaty i menší převážně lokální spolky různého zaměření.

- Fandíme české kultuře i sportování dětí.
- Podporujeme vybrané projekty či jednotlivce, kteří se ovcitli v náročné životní situaci, aby mohli snáze čelit výzvám, které před nimi stojí.
- Zaměřujeme se na zvyšování finanční gramotnosti mezi veřejností, školení a přednášky pro naše distribuční partnery či investory.

Fandíme české kultuře i sportování dětí

Naším dlouhodobým cílem, jenž nám ale zároveň dělá radost, je podpora kultury, kterou považujeme za klíčovou složku společenského života. Zaměřujeme se na projekty s potenciálem vyvolávat společenskou diskusi na různorodá témata. Věříme, že takto můžeme přispět k formování kritického myšlení v naší společnosti a k lepšímu porozumění světu kolem nás.

Stejně jako kultuře, fandíme i sportu. Zdravý životní styl a pohyb zejména dětí a mládeže je podstatnou složkou ve formování návyků, ze kterých pak čerpají celý život. Proto jsme se rozhodli naši podporu směřovat několika vybraným dětským fotbalovým klubům.



Pavla Majerová
Marketing a PR

Podpora pohybu dětí a mládeže přispívá k vytváření zdravé a udržitelné společnosti.

Podporujeme

Stojíme po boku těch, kdo čelí životním výzvám

V průběhu roku vybíráme různé projekty či jednotlivce, kterým se život, často ne vlastním přičiněním, otočil vzhůru nohama. Naší snahou je poskytnout jim pomoc v náročné životní situaci, aby mohli snáze čelit výzvám, které před nimi stojí. Naším cílem je pomáhat tam, kde je to skutečně potřeba.

Vzděláváním investujeme do budoucnosti

Vzdělávání přináší společnosti inovace, růst a schopnost adaptovat se na měnící se tržní podmínky. Proto je právě edukace dalším tématem, kterému se v rámci našich činností aktivně věnujeme. Ať už se jedná o zvyšování finanční gramotnosti mezi veřejností, nebo o školení a přednášky pro naše distribuční partnery či investory, věříme, že vzdělávání je klíčem k trvalému rozvoji, inovacím a budování silných, vzájemně prospěšných vztahů.



David Čubr
Business Development

pilíř



Portfolio s trvalou hodnotou

1

Datový management

Chceme spravovat portfolio s trvale udržitelnou hodnotou, a tím plnit klimatické a sociální cíle. Je pro nás důležité, abychom rizika i příležitosti ESG zohledňovali ve všech našich investičních rozhodnutích – v nákupu, správě i prodeji nemovitostí. Zavazujeme se k otevřené komunikaci a maximální transparentnosti vůči našim investorům, obchodním partnerům a dalším zainteresovaným stranám.

Abychom zajistili konzistentní sběr, evidenci a vyhodnocování dat, využíváme moderní technologie a systém pro jejich komplexní správu od společnosti Deepki. Veškerá nasbíraná data dokážeme sjednotit do kategorií ESG, tudíž získáváme informace o emisích skleníkových plynů celého portfolia.

- Implementujeme ESG software pro evidenci dat.
- Pečlivě dbáme na ochranu dat.

2

Transparentní reporting

Zavádíme strategii podávání zpráv (reportingu) ESG, která je v souladu s evropskou legislativou a zajišťuje transparentnost pro externí stakeholdery.

- Od roku 2023 budeme vydávat pravidelné reporty udržitelnosti.
- Kvalita a přesnost údajů, které se týkají ESG reportu, bude auditována třetí stranou.

3

Odpovědnost a přesnost

Management udržitelných investic vyžaduje, aby odpovědnost za ESG cíle byla integrována do všech obchodních funkcí a stala se součástí každodenního provozu skupiny.

- Odpovědnost za ESG začleňujeme do řídicích struktur.
- Zajišťujeme periodická školení pro zaměstnance v souladu s cíli ESG strategie.

4

Jasná organizační struktura

Jsmo si vědomi, že jasná organizační struktura může hrát klíčovou roli v koordinaci, implementaci i monitoringu strategie ESG. Jen tak můžeme dosahovat našich ESG cílů a zlepšit vnímání firmy v očích všech zainteresovaných partnerů.

- V našem zájmu je efektivní plnění úkolů, vnitřní pořádek, strukturování pravomocí a jasná odpovědnost zaměstnanců.

5

Protikorupční politika a AML

Zakládáme si na transparentnosti a dodržování zákonů. Podvodné jednání, korupce, praní špinavých peněz (AML), diskriminace či porušování pravidel hospodářské soutěže jsou pro nás nepřijatelné. Věnujeme pozornost etickému řízení firmy v souladu s legislativou a nastavení férových hodnot.

- Pravidelně školíme zaměstnance v oblasti protikorupční politiky a AML.
- Máme nastavené kontrolní postupy.
- Netolerujeme žádné neetické praktiky.

Zavazujeme se k transparentnosti vůči našim investorům, obchodním partnerům a dalším zainteresovaným stranám.

Transparentnost



Odpovědnost za ESG začleňujeme do řídicích struktur. Kvalita a přesnost údajů, které se týkají ESG, bude auditována třetí stranou.

Zavedli jsme jasné zásady a postupy

Veškerá data související s ESG budeme pečlivě monitorovat a vyhodnocovat. V rámci pravidelného reportingu se budeme řídit stanovenými rámci pro podávání zpráv o ESG, které jsou v našem odvětví přijaté.

Abychom toho dosáhli, vyčlenili jsme zdroje a zavedli jasné zásady a postupy, které se týkají shromažďování údajů a prosazování transparentnosti, odpovědnosti a přesnosti reportovaných dat.



Ladislav Sepeši
Head of Controlling

Net → zero

strategie

Snížení uhlíkové stopy je klíčovým prvkem ve snaze o dosažení udržitelného rozvoje. V přechodu na nízkoemisní ekonomiku vidíme zejména příležitost k posílení našich dlouhodobých investic i otevření nových tržních možností.

Důležitým krokem v boji proti změně klimatu a globálnímu oteplování je úsilí snížit čisté emise skleníkových plynů na nulu. Nemovitosti hrají v tomto globálním úsilí o klimatickou změnu klíčovou roli. Abychom zlepšili finanční výkon našeho portfolia, připravujeme se na budoucí změny, jako jsou přísnější regulace, zdanění uhlíku nebo nové požadavky nájemců, kteří si také stanovují ambiciózní cíle v oblasti klimatu.

Klimatické změny a nemovitostní trh

Na konferenci COP21, která se konala v Paříži v roce 2015, se vedoucí představitelé 196 zemí světa zavázali omezit globální oteplování na úroveň pod 2 °C, s ambicí až pod 1,5 °C.

Globální ekonomika se musí dekarbonizovat do roku 2050 a v tomto desetiletí je potřeba dosáhnout významného pokroku. To vyžaduje transformační změny v celém našem hospodářství.

Rizika

Klimatické změny představují významný problém pro hodnotu reálných aktiv na celosvětových trzích. Podepisují se na stavu nemovitostí, zapříčiňují vznik politických regulací a mění tržní požadavky. Nové legislativní normy, které vstupují v platnost, mohou způsobit nemalé problémy pro nemovitosti bez jasného plánu dekarbonizace. To se může odrazit i v jejich tržní hodnotě.

Příležitosti

Přestože bude přechod na ekonomiku s nízkým obsahem uhlíku náročný, jsme přesvědčeni, že díky proaktivnímu přístupu ochráníme a posílíme dlouhodobé investice. Klimatická změna přináší rizika, ale také otevírá nové příležitosti pro investice a vytváření nových trhů.

Net-zero strategie postupuje do celého investičního procesu

1. Akvizice
2. Development a renovace
3. Provozní činnost
4. Dekarbonizační strategie na úrovni portfolia
5. Dekonstrukce a divestice

Naše závazky a dekarbonizační cíle

Kategorie	Strategický cíl a časový rámec	KPI
Energetická a uhlíková intenzita	Zredukovat energetickou a uhlíkovou intenzitu na 0 do roku 2050 napříč portfoliem	<ul style="list-style-type: none"> • kWh/m²/rok • tCO₂/m²/rok
Evidence dat o CO ₂	Docílit 100% pokrytí evidence dat o energiích (elektřina, plyn, dálkové topení) z vlastní spotřeby (Scope 1, 2) a spotřeby nájemců (Scope 3)	% pokrytí smluv o energiích
Produkce elektřiny z obnovitelných zdrojů – fotovoltaické elektrárny	Spočítat potenciál instalace FVE na portfoliu a připravit koncepci pro instalaci	<ul style="list-style-type: none"> • MWh/rok
Dekarbonizace nemovitostí	Vytvořit dekarbonizační plán s plánem pro přechod na bezemisní zdroje	% nemovitostí s plánem pro zlepšení energetické náročnosti

Věříme, že odvětví nemovitostí utváří budoucnost života ve městech.

Cílem je učinit provoz našeho realitního portfolia zcela bezemisním

Abychom přispěli ke globálnímu úsilí o udržení oteplování pod 1,5 °C (oproti předindustriální éře), je nezbytné, aby se i sektor realit aktivně zapojil do procesu dekarbonizace a dosáhl stavu nulových emisí do roku 2050. S touto vizí jsme se zaměřili na tvorbu naší strukturované strategie dekarbonizace. Jejím cílem je učinit provoz našeho realitního portfolia zcela bezemisním.

Přestože přechod na nulové emise představuje řadu výzev, jsme přesvědčeni, že proaktivní přístup může podpořit dlouhodobou udržitelnost našich investic. Klimatická změna s sebou přináší rizika, ale zároveň otevírá nové příležitosti pro růst. V souvislosti s celkovým společenským rozvojem jsme se rozhodli aktivně pracovat na snižování naší uhlíkové stopy a stanovili si střednědobé a dlouhodobé cíle, které nám v tomto úsilí pomohou.



Radek Hladký
Partner

Veškeré naše aktivity budou směřovat k dosažení čisté nuly v roce 2050

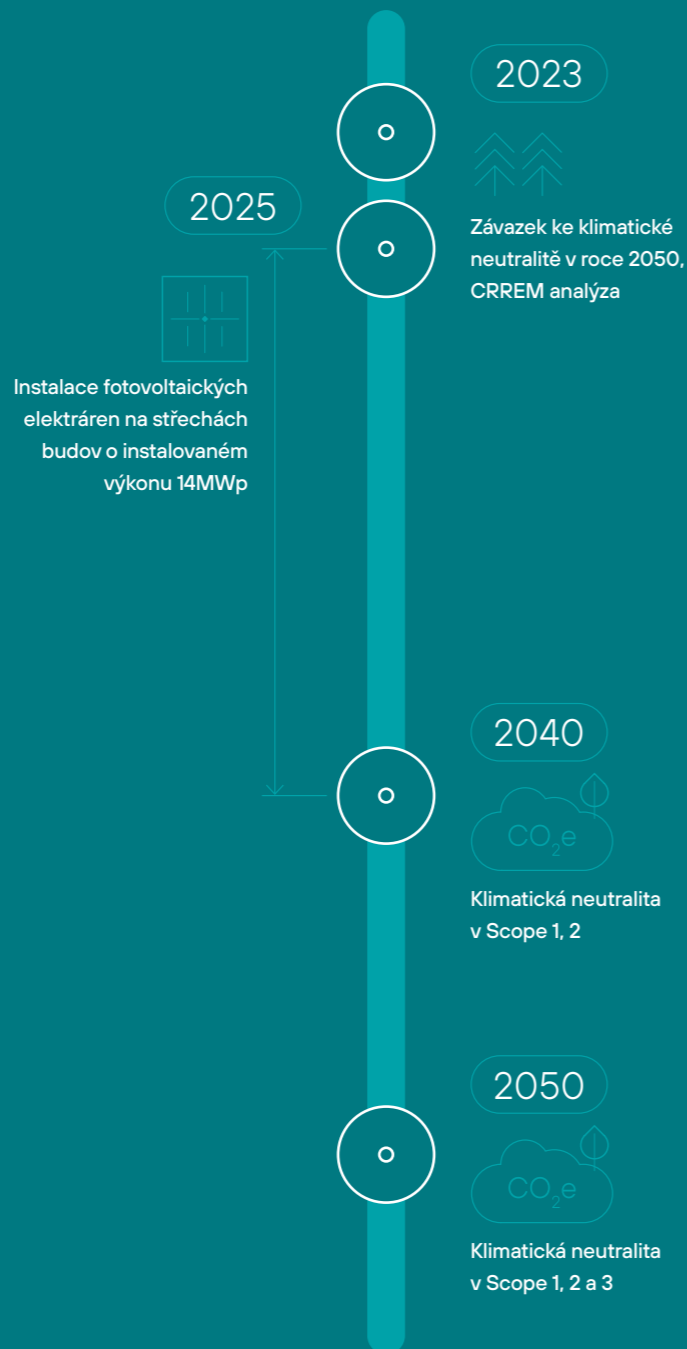
Stěžejní je pro nás spolupráce s našimi nájemci, s nimiž si chceme stanovit společné cíle v oblasti dekarbonizace, které jsou v souladu se závazky stanovenými v naší strategii. Tyto cíle budeme každoročně vyhodnocovat v reportu udržitelnosti. Veškeré aktivity budou směřovat k dosažení čisté nuly (net-zero) v roce 2050.

Naším záměrem je každé tři roky přezkoumat dopady realizovaných aktivit a v návaznosti na to i revidovat samotnou strategii. Investory budeme průběžně informovat o rizicích a příležitostech, které přináší přechod na ekonomiku bez emisí. Postupem času budeme poskytovat také informace o možnostech investování do technologií s nízkým obsahem uhlíku.



Roman Latuske
Partner

Net-zero timeline



Akvizice

- Analyzujeme rizika a ESG Due Diligence u všech nových akvizic.
- Snažíme se identifikovat veškerá dlouhodobá rizika spojená s dopady na klima.
- Rizika spojená s parametry ESG zahrnujeme do investičních plánů.
- Sestavujeme plány dekarbonizace po akvizici.

ESG Due Diligence proces posuzuje širokou škálu kritérií ESG. Zahrnuje například dostupnost budov, hodnocení jejich energetické efektivity, rizika spojená se změnami klimatu (jako například povodně, vzrůstající teplota, povětrnostní jevy atd.), přístup k historickým datům o inženýrských sítích, technické posudky zařízení nebo existenci automatických měřidel pro odpočet spotřeby médií.

Provozní činnost

Chceme se zaměřit také na sledování a minimalizaci naší uhlíkové stopy, která vychází z vlastního provozu nebo z provozu našich nájemců. Pomáhají nám zelené dodatky – dohody o výměně informací o energetické spotřebě. Pravidelně budeme provádět technické a energetické audity, aby byl náš dekarbonizační plán vždy v souladu s optimalizací energetické náročnosti našich budov. Zároveň pracujeme na projektu implementace alternativních zdrojů energie.

- Na základě dohody o výměně informací o spotřebách energie měříme uhlíkovou stopu našeho provozu i provozu našich nájemců.
- Provádíme technické a energetické audity, abychom naplnili dekarbonizační plán a snížili energetickou náročnost budov.
- Vyhodnocujeme možnosti instalace zařízení pro výrobu alternativních zdrojů energie.

Dekarbonizační strategie na úrovni portfolia – provozní činnosti

Datová analýza

Základem pro stanovení měřitelných cílů je pochopení původu veškerých emisí CO₂ napříč portfoliem. Jen na základě konkrétních dat můžeme stanovit měřitelné cíle, které budeme sledovat a vyhodnocovat.

Analýza rizik

Posuzujeme rizika přechodu na bezemisní ekonomiku. Díky tomu můžeme identifikovat rizika, určit prioritní opatření a přijmout smysluplné výkonnostní cíle na úrovni aktiv.

Provozní postupy

Provoz nemovitostí upravujeme tak, abychom docílili snížení spotřeby energie. Instalujeme zařízení pro automatické odečty měřičů (ARM), využíváme programy pro zlepšení energetické účinnosti a rozvíjíme programy pro zapojení nájemců do spolupráce.

Technické renovace

Pracujeme s technickým posouzením budovy za účelem dekarbonizace a úpravy provádíme dle plánu na renovaci.

Instalace zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Snažíme se v co nejvyšší míře pokrývat spotřebu energie z vlastních zdrojů (naši spotřebu i spotřebu našich nájemců) instalací fotovoltaických elektráren.

Dekonstrukce/divestice

Předpokládá se, že investice potřebné pro prevenci nejhorších dopadů klimatické změny mohou přinést značný přesun kapitálu. Trh si začíná čím dál více uvědomovat potenciální riziko spojené se snížením hodnoty aktiv bez jasné dekarbonizační strategie. Proto se snažíme využít příležitosti spojené s přechodem na bezemisní ekonomiku, a zvyšovat tak hodnotu našich aktiv přípravou na budoucí legislativní požadavky.

Zveřejňování informací

V rámci našeho závazku k dosažení nulových čistých emisí uhlíku budeme měřit a transparentně reportovat naše pokroky v souladu s metodikou GHG protokolu. Ve výroční zprávě zavedeme standardy osvědčených postupů pro zveřejnění klíčových klimatických výkonnostních ukazatelů včetně:

- celkové spotřebované energie (kWh/rok) a intenzity (kWh/m²/rok) a
- celkových emisí skleníkových plynů (tCO₂e) v souladu s normou ISO 14064-2 a intenzity emisí plynoucích ze spotřeby energie (tCO₂e/m²/rok).

Dáváme přednost materiálům s nízkými emisemi

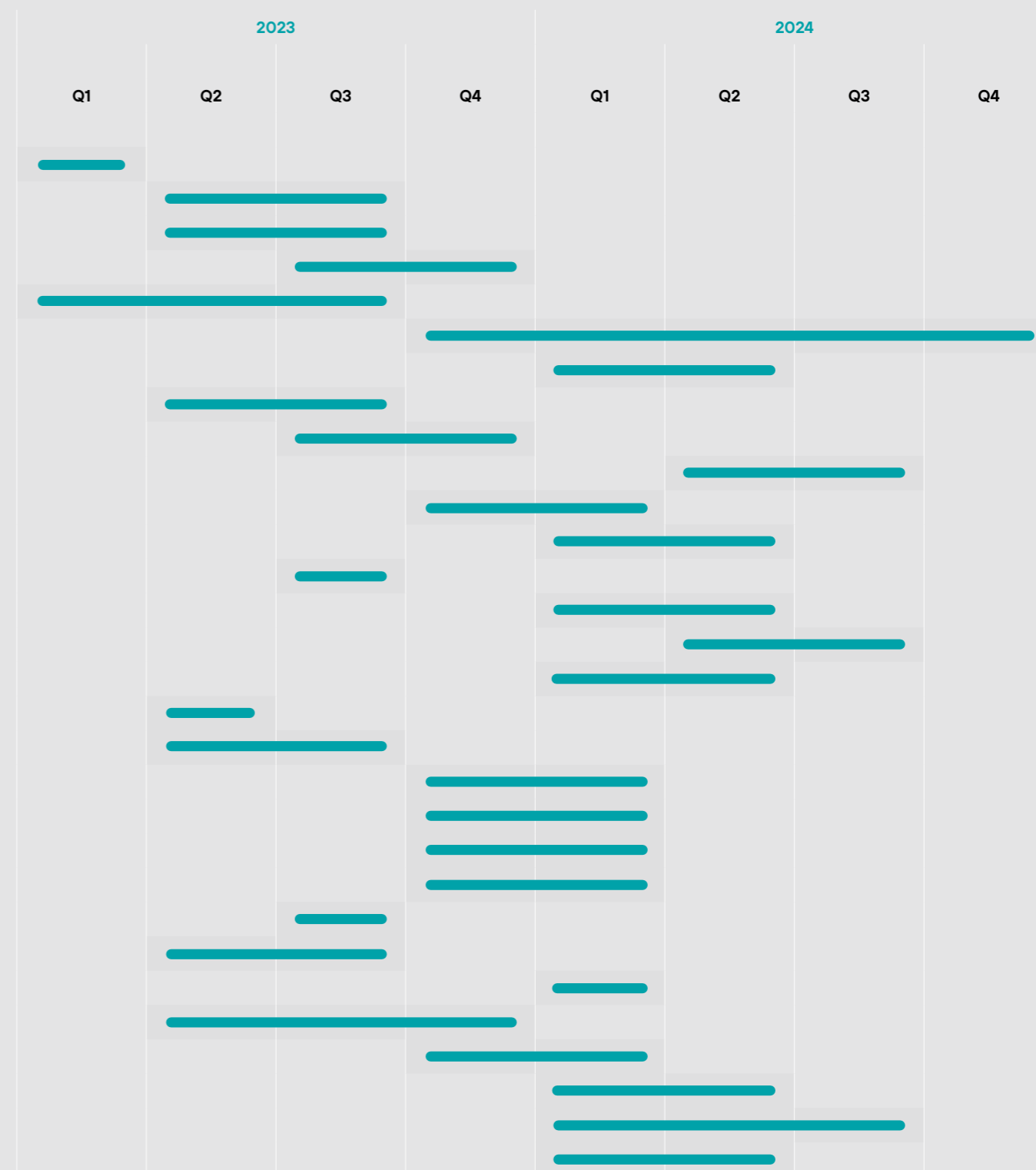
Budovy mají značný dopad na uhlíkovou stopu v rámci celého životního cyklu – od počáteční stavby přes provoz, údržbu a renovace až po závěrečnou dekonstrukci. Velká část těchto emisí je spojena s designem už ve fázi projektování, a to u staveb nových i rekonstruovaných, takže je velmi důležité zohlednit dopady na uhlíkovou stopu už v rané fázi návrhu. Pro novou výstavbu i rozsáhlé renovace je nezbytné dbát na minimalizaci emisí ze životního cyklu materiálů a dát přednost materiálům s nízkými emisemi.



Zdeněk Prázdny
Partner

ZDR ESG strategie roadmapa 2023–2024

Úkol
E Provést analýzu PENB všech budov; určit energeticky neefektivní nemovitosti – horší než C (dle SFDR)
E Zjistit skutečnou energetickou intenzitu všech budov a vybrat nemovitosti pro provedení energetických auditů/posudků
E Zjistit aktuální podíl energie nakupovaný z obnovitelných zdrojů; vyhledat vhodné dodavatele a stanovit cílený podíl (100%?)
E Realizovat studii potenciálu FVE na úrovni portfolia (střechy, parkoviště, pozemky; off-site projekty); zohlednit v dekarbonizační strategii
E Vybrat vhodné projekty pro implementaci FVE (spolupráce s nájemci)
E Realizace pilotních projektů FVE
E Prověřit ostatní obnovitelné zdroje (vítr, geotermál)
E Zavést interní systém pro sběr dat za rok 2022; vypočítat uhlíkovou stopu portfolia a stanovit cíl pro redukcii (CRREM analýza)
E Rešerše dostupných softwarových nástrojů a zajistit zavedení pro sběr dat v roce 2023
E Zrevidovat smluvní podmínky nájemců a zanést podmínky pro sdílení dat o produkci odpadů do dodatků a nových smluv
E Zmapovat spotřebu vody a stanovit cíle pro snížení
E Provést studie proveditelnosti pro zasakování vody a využití dešťové nebo šedé vody
E Zmapovat možnosti pokrytí parkovišť nabíjecími stanicemi
E U nové výstavby a zásadních rekonstrukcí nastavit procesy pro sledování podílu surových materiálů (dle SFDR)
E Vybrat vhodné projekty pro zvýšení ekologické hodnoty a biodiverzity, spolupráce s nájemci
S Definovat green lease dodatky; vložit dodatky do nových a prodlužovaných smluv
S Vytvořit strategii zapojení nájemců (dotazník, pravidelné schůzky); identifikovat nájemce, kteří mají stejné strategické cíle
S Zmapovat potřebu a příležitosti pro rozvoj alternativní dopravy a realizace pilotních projektů s cílem zvýšit atraktivitu alternativní dopravy
S Vyhodnotit přístupnost objektů z hlediska sociálního zařízení, bezbariérovosti a inkluze
S Identifikovat příležitosti pro zapojení lokální komunity (farmářské trhy, lokální dodavatelé, charita)
G Vytvořit ESG Due Diligence proces pro akvizice a stávající nemovitosti v souladu s EU Taxonomií a certifikacemi
G Vyhodnotit výsledky Due Diligence pro vlastněné nemovitosti a zvolit odpovídající dlouhodobou strategii (mitigační nebo adaptační)
G Vytvořit/vybrat nástroje pro vyhodnocení klimatických a tranzičních rizik (přírodní katastrofy, legislativní požadavky) a příležitostí
G Vytvořit veřejnou ESG strategii podepsanou managementem; komunikovat interně + externě
G Vytvořit ESG školení pro zaměstnance v souladu s cíli ESG strategie
G Vybrat softwarové nástroje pro sběr a management dat
G Vydát interní ESG report (1. rok)
G Zhodnotit účast v reportovacích schématech třetích stran (GRESB, Sustainalytics apod.)
G Zvolit minimum standard pro novou výstavbu a rozsáhlé rekonstrukce (certifikace, stupeň) s cílem být v souladu s EU Taxonomií
G Vytvořit bílou knihu pro novou výstavbu a nájemce (doporučení v souladu s EU Taxonomií a certifikacemi)



Slovníček pojmů



CRREM dekarbonizační křivka

Carbon Risk Real Estate Monitor je projekt financovaný Evropskou komisí, který vyvíjí metodiku pro hodnocení a snižování rizik spojených s uhlíkem v odvětví nemovitostí. Jedním z klíčových výstupů CRREM je tzv. dekarbonizační křivka.

Dekarbonizační křivka

Dekarbonizační křivka představuje trajektorii, jakou by měly nemovitosti sledovat, aby dosáhly cílů stanovených Pařížskou dohodou a omezily globální oteplování na 1,5 až 2 °C. Křivky jsou specifické pro jednotlivé typy budov a regiony a uvádějí konkrétní roční limity emisí skleníkových plynů na metr čtvereční užité plochy. Dekarbonizační křivky slouží jako nástroj pro investory a správce nemovitostí, aby mohli identifikovat rizika a příležitosti spojené s klimatickými změnami a vytvářet strategie pro snížení emisí uhlíku.

GHG protokol pro Scope 1, 2, 3

Greenhouse Gas Protocol je mezinárodně uznávaný nástroj pro porozumění, kvantifikaci a správu emisí skleníkových plynů. Stanovuje detailní rámec pro měření a řízení emisí skleníkových plynů od jednotlivých společností až po státní úroveň. GHG protokol rozděluje emise skleníkových plynů do tří kategorií:

- Scope 1 zahrnuje přímé emise z vlastních nebo kontrolovaných zdrojů.
- Scope 2 se týká nepřímých emisí z výroby zakoupené energie.
- Scope 3 zahrnuje všechny ostatní nepřímé emise, které se vyskytují v hodnotovém řetězci firmy, a to jak přichází (např. z dodavatelského řetězce), tak i odchází (např. spojené s používáním a koncem životnosti výrobků).

GHG protokol je užitečný nástroj pro organizace, které se snaží zredukovat svůj uhlíkový dopad a chtějí být transparentní vůči svým zákazníkům, investorům a dalším zainteresovaným stranám.

Principy United Nations Global Compact

United Nations Global Compact je iniciativa zavedená OSN v roce 2000, která má za cíl mobilizovat podniky po celém světě k adopci udržitelných a sociálně odpovědných politik a postupů. Iniciativa se zakládá na 10 základních principech, které se týkají 4 klíčových oblastí:

1. lidská práva
2. pracovní normy
3. životní prostředí
4. boj proti korupci

SDG

Cíle udržitelného rozvoje (SDGs) jsou souborem 17 globálních cílů, které stanovila Organizace spojených národů (OSN) v roce 2015 jako součást Agendy pro udržitelný rozvoj do roku 2030. Cíle zahrnují širokou škálu oblastí, jako je odstraňování chudoby, boj proti změně klimatu, zajištění kvalitního vzdělání nebo podpora rovnosti pohlaví. Každý z cílů má specifické podcíle, které jsou měřitelné pomocí konkrétních ukazatelů. Všechny země jsou vyzvány k jejich dosažení.

Taxonomie EU

EU Taxonomie je klasifikační systém vytvořený Evropskou unií, který definuje, co může být považováno za tzv. „udržitelné“ investice. Klade si za cíl usnadnit přechod k nízkouhlíkové ekonomice tím, že stanovuje jasná kritéria pro určení, zda je ekonomická aktivita environmentálně udržitelná. EU Taxonomie tak představuje důležitý nástroj pro investory, firmy a finanční instituce při identifikaci aktivit a projektů, které skutečně přispívají k dosažení evropských cílů v oblasti klimatu a udržitelného rozvoje.

UN Guiding Principles on Business

United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights jsou sadou směrnic pro státy a společnosti. Tzv. Ruggieho principy přijaté OSN v roce 2011 mají zajistit, že podnikání nepovede k porušování lidských práv. Skládají se ze 3 klíčových pilířů:

1. „Stát musí chránit“ – Tento pilíř zdůrazňuje základní povinnost státu chránit jednotlivce před porušováním lidských práv korporacemi.
2. „Společnosti musí respektovat“ – Tento pilíř vyžaduje, aby podniky respektovaly lidská práva. To znamená, že by měly zabránit, minimalizovat a napravit škody na lidských právech, které způsobují nebo na nichž se podílejí.
3. „Přístup k nápravě“ – Tento pilíř zdůrazňuje potřebu poskytnout obětem porušení lidských práv přístup k účinnému odškodnění včetně soudních a mimosoudních postupů.

Principy tvoří první globální standard pro zajišťování lidských práv v souvislosti s obchodními činnostmi a jsou základem mnoha korporátních politik a norem v oblasti lidských práv.

Zelené dodatky

Zahrnutí zelených doložek do nájemních smluv promítá zásady ESG do praxe. Plánované dodatky smluv obsahují například výměnu dat o spotřebách energií, zásady úspor tepla či elektrické energie.

Net-zero

Net-zero je termín často používaný v kontextu ESG strategií. Odkazuje na koncept snížení emisí skleníkových plynů na nulu – to znamená, že množství skleníkových plynů vypouštěných do atmosféry se rovná množství, které je naopak z ovzduší odstraňováno. Dosažení net-zero emisí je nezbytné k tomu, aby bylo možné stabilizovat globální teplotu. V rámci ESG strategií se společnosti zavazují ke snižování své vlastní emise skleníkových plynů a investují do technologií a praxe, které odstraňují skleníkové plyny z atmosféry. Může se také vztahovat na snížení emisí v celém dodavatelském řetězci společnosti.

CO₂ ekvivalent

CO₂ ekvivalent (CO₂e) je jednotka používaná k měření uhlíkové stopy všech typů skleníkových plynů. Různé typy skleníkových plynů mají rozdílný potenciál vlivu na globální oteplování (GWP = Global Warming Potential). Například jeden tunový ekvivalent metanu (CH₄) se obvykle považuje za ekvivalent 25 tun CO₂, protože metan má GWP 25krát vyšší než CO₂. Toto měřítko tak umožňuje srovnávat a kvantifikovat emise různých skleníkových plynů.

Provoz budov tvoří v rámci Evropské unie až 28 % emisí CO₂e. Ty jsou tvořeny především spotřebou energie na vytápění, ohřev teplé vody a spotřebovanou elektřinou. Přechodem na energii z obnovitelných zdrojů se výrazně snižuje uhlíková stopa provozní fáze životního cyklu budov.

ZDR Investments SICAV a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrinvestments.cz

ZDR Investments Public SICAV a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrpublic.cz

ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrindustrial.cz

ZDR Investments SG VCC
1 Paya Lebar Link, #04-01, Paya Lebar Quarter
Singapore 408533
www.zdrinvestments.sg