

ESG

> Report 2023



ESG

G



ZDR Investments

Transparentnost



Transparentní a systematický reporting je základem pro postupné zlepšování ESG parametrů firmy.

Na cestě k udržitelnosti



Vážení partneři, kolegové a investoři,

minulý rok jsme vydali ESG strategii, ve které jsme jasně definovali konkrétní kroky k dosažení našeho dlouhodobého cíle stát se net-zero společností. Nadešel čas ohlédnout se, jak se nám daří tuto strategii naplňovat. Před sebou máte první ESG zprávu skupiny ZDR Investments. Ačkoli naše společnost nemá povinnost ESG reportingu, jako uvědomělá firma chceme být na tuto situaci připraveni.

Vydání ESG strategie a první ESG zprávy dělí sedm měsíců. Je to krátká doba, přesto se nám podařilo překonat významný milník v podobě solární transformace německého a rakouského nemovitostního portfolia a po intenzivní přípravné fázi jsme rovněž zahájili instalaci fotovoltaických elektráren na střechy našich českých nemovitostí. Naše portfolio komerčních nemovitostí se nachází v šesti evropských zemích. V každé zemi přitom panují odlišné podmínky, někde je instalace FVE jednodušší, jindy kvůli legislativě náročnější. Na všech trzích jsme se ale setkali s pozitivní odezvou a podporou ze strany našich partnerů, ať už jde o nájemce nebo financující banky. ESG se stalo naším společným tématem.

První zpráva má podtitul O udržitelnosti. Uvědomujeme si, že ESG není jen udržitelnost. V našem reportu najdete i pokroky v dalších oblastech. Je to ale právě pilíř skrývající se pod zkratkou E – Environment, který je díky činnosti naší skupiny nejviditelnější. Je to dáno už povahou našeho podnikání: k datu vydání této zprávy máme v portfoliu 68 nemovitostí, to znamená 68 střech, které mohou díky solárním panelům generovat obnovitelnou energii. S vaší pomocí se pokusíme využít potenciál našeho portfolia na maximum.

Děkuji.

S úctou

Ondřej Sychrovský
CEO skupiny ZDR Investments



O udržitelnosti 2023



ESG report skupiny

ZDR Investments



S hrdostí vám představujeme výroční zprávu skupiny ZDR Investments o udržitelnosti za období od 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023. Cílem prvního reportu je shrnout pokroky, kterých jsme dosáhli v rámci cílů deklarovaných v naší ESG strategii. V dokumentu jsme se zavázali dodržovat rámec zásad a postupů, které zajišťují transparentnost ve vztazích se všemi zainteresovanými stranami, především nájemci, investory i dotčenými komunitami.

S rostoucím významem ESG faktorů a klimatických rizik, respektive jejich finančními dopady na sektor komerčních nemovitostí, investoři i regulátoři stále častěji vyžadují, aby byly údaje o ESG vykazovány pravidelně a ve standardizované formě, tedy v podobě výročních zpráv.

Předmětem reportu O udržitelnosti není ekonomická výkonnost skupiny ZDR, tyto údaje jsou součástí komunikace s investory. Kvantitativní údaje uvedené v této zprávě odrážejí kalendářní rok 2023.

ZDR Investments

Skupina ZDR Investments byla založena v roce 2017 a postupně se rozrostla na tři fondy zaměřené na dlouhodobě pronajaté komerční nemovitosti. Vyhledáváme atraktivní investiční příležitosti, které splňují vysoké nároky na bonitu nájemců a dlouhodobost nájemních smluv. Z více než 60 nemovitostí, které jsou ve fondu FKI a Public, tvoří většinu retailové parky diskontního typu s vysokým podílem prodejen potravin. Fond Industrial se oproti tomu zaměřuje na průmyslové areály pro příměstskou logistiku a lehkou výrobu. Nemovitosti jsou diverzifikovány geograficky, velikostně, ale také i z hlediska skladby nájemců. Tato skutečnost podtrhuje odolnost a stabilitu výnosu, a to i v nepříznivých dobách ekonomických cyklů.

FKI

ZDR Investments SICAV a.s.

Fond určený kvalifikovaným investorům, kteří disponují vyšším kapitálem, ale také pokročilými znalostmi a zkušenostmi s investováním. Portfolio tvoří nemovitosti se souhrnnou hodnotou přesahující 10 miliard korun. Většinou se jedná o evropské retailové parky diskontního typu.

Public

ZDR Investments Public SICAV a.s.

Jak již název napovídá, fond Public zpřístupňuje investice do výnosových komerčních nemovitostí široké veřejnosti. Minimální částka pro pravidelnou investici je 200 korun měsíčně. Portfolio tvoří primárně retailové parky na území České republiky a Slovenska.

Industrial

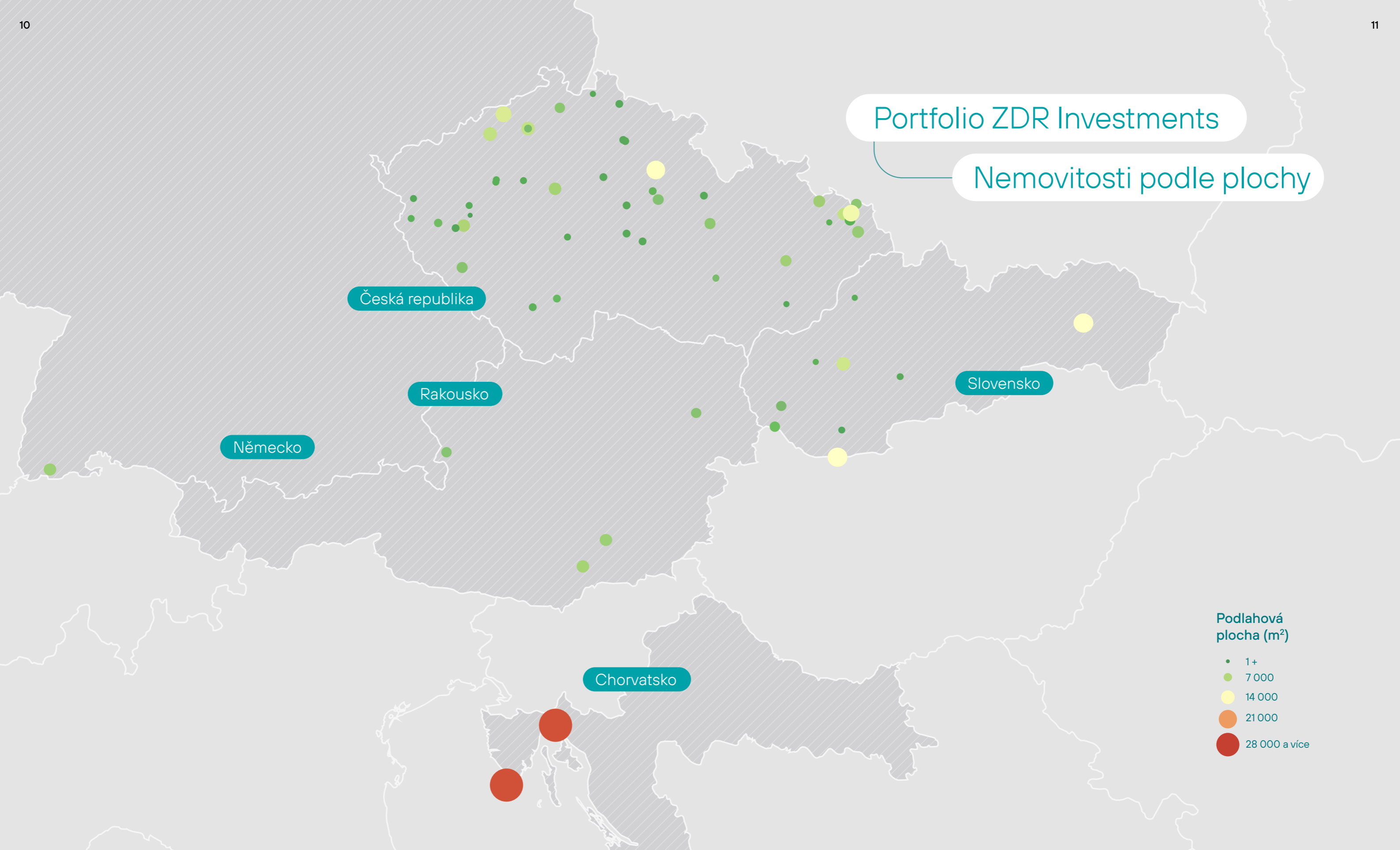
ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

I nejmladší fond skupiny ZDR Investments je otevřený drobným investorům. Liší se ale zaměřením portfolia – namísto retailových parků se fond Industrial soustřeďuje na průmyslové objekty, zejména pak na nemovitosti určené pro výrobu a skladování na území České republiky a Slovenska.



Portfolio ZDR Investments

Nemovitosti podle plochy

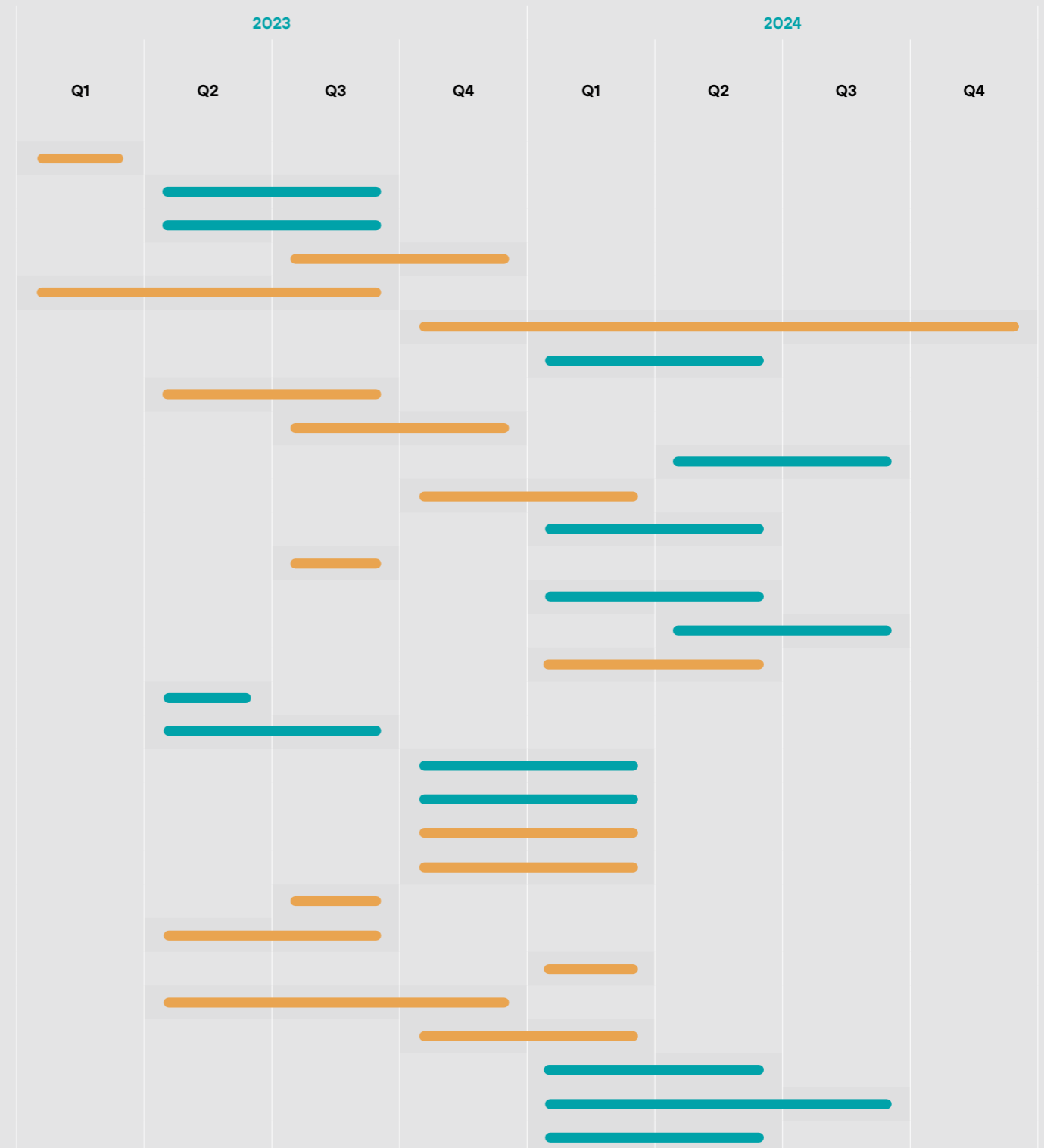


- Podlahová plocha (m²)**
- 1+
 - 7 000
 - 14 000
 - 21 000
 - 28 000 a více

Vyhodnocení cílů udržitelného rozvoje (SDG) z ESG strategie 2023

● Splněno ● V procesu

Úkol
E ✓ SDG 7,13 Analýza PENB všech budov v portfoliu
E V procesu Zjistit skutečnou energetickou intenzitu všech budov a vybrat nemovitosti pro provedení energetických auditů/posudků
E V procesu Zjistit aktuální podíl energie nakupované z obnovitelných zdrojů; vyhledat vhodné dodavatele a stanovit cílený podíl
E ✓ SDG 7,13 Realizace studie potenciálu FVE v ČR a SR
E ✓ SDG 7,13 Výběr vhodných projektů pro implementaci FVE (spolupráce s nájemci)
E ✓ SDG 7 Realizace pilotních projektů FVE – Světla nad Sázavou
E V procesu Prověřit ostatní obnovitelné zdroje (vítr, geotermál)
E ✓ SDG 13 Zavedení interního systému pro sběr dat za rok 2023 a výpočet uhlíkové stopy pro Scope 1 a 2
E ✓ Rešerše dostupných softwarových nástrojů a zajištění zavedení pro sběr dat v roce 2023
E V procesu Zrevidovat smluvní podmínky nájemců a zanést podmínky pro sdílení dat o produkci odpadů do dodatků a nových smluv
E ✓ SDG 6 Zmapování spotřeby vody
E V procesu Provést studie proveditelnosti pro zasakování vody a využití dešťové nebo šedé vody
E ✓ SDG 7 Zmapování možnosti pokrytí parkovišť dobíjecími stanicemi
E V procesu U nové výstavby a zásadních rekonstrukcí nastavit procesy pro sledování podílu surových materiálů (dle SFDR)
E V procesu Vybrat vhodné projekty pro zvýšení ekologické hodnoty a biodiverzity, spolupráce s nájemci
S ✓ SDG 17 Definování Green Lease dodatků, vložení dodatků do nových a prodlužovaných smluv (implementace do nájemních smluv)
S V procesu Vytvořit strategii zapojení nájemců (dotazník, pravidelné schůzky); identifikovat nájemce, kteří mají stejné strategické cíle
S V procesu Zmapovat příležitosti pro rozvoj alternativní dopravy a realizace pilotních projektů s cílem zvýšit atraktivitu alternativní dopravy
S V procesu Vyhodnotit přístupnost objektů z hlediska sociálního zařízení, bezbariérovosti a inkluze
S V procesu Identifikovat příležitosti pro zapojení lokální komunity (farmářské trhy, lokální dodavatelé, charita)
G ✓ SDG 11 ESG Due Dilligence proces pro akvizice a stávající nemovitosti
G ✓ SDG 11, 13 Na základě Due Dilligence portfolia vytipovány jednotlivé nemovitosti, které podstoupí mitigační a adaptační opatření
G ✓ SDG 11, 13 Vytvořit/vybrat nástroje pro vyhodnocení klimatických a tranzičních rizik
G ✓ SDG 17 Vytvořit veřejnou ESG strategii podepsanou managementem; komunikovat interně + externě
G ✓ SDG 17 ESG školení pro zaměstnance v souladu s cíli ESG strategie
G ✓ SDG 17 Výběr softwaru pro sběr a management dat
G ✓ SDG 17 Vydání ESG strategie a její interní a externí komunikace
G V procesu Zhodnotit účast v reportovacích schématech třetích stran (GRESB, Sustainalytics apod.)
G V procesu Zvolit minimální standard pro novou výstavbu a rozsáhlé rekonstrukce (certifikace, stupeň) s cílem být v souladu s EU Taxonomií
G V procesu Vytvořit bílou knihu pro novou výstavbu a nájemce (doporučení v souladu s EU Taxonomií a certifikacemi)



Environment



Provozujeme udržitelné budovy

Hledisko udržitelnosti pro nás hraje důležitou roli už při samotném akvizičním procesu. Vytvořili jsme komplexní ESG Due Dilligence, která nám pomáhá posoudit investici z hlediska energetické náročnosti, uhlíkové stopy, potenciálu produkce čisté energie a další úspory zdrojů. Dokážeme posoudit nejen aktuální stav, ale i prostor pro zlepšení, ať už jde o optimalizaci spotřeby, úsporu zdrojů nebo třeba instalaci fotovoltaické elektrárny.

Příprava projektů fotovoltaických elektráren v České republice a na Slovensku

V roce 2023 jsme vyhodnotili možnosti instalace fotovoltaických elektráren na střechách nemovitostí v Česku a na Slovensku. Celkem bylo posouzeno 25 střech, a to jak z hlediska nosnosti a stavu střešní krytiny, tak i připojitelnosti do distribuční soustavy. Koncem roku 2023 jsme se přiblížili k instalaci první fotovoltaické elektrárny ve Světlé nad Sázavou o výkonu 45,9 kWp. Retailový park ve Světlé nad Sázavou je prvním z minimálně 11 objektů, kde v roce 2024 plánujeme instalovat fotovoltaické elektrárny. Solárními panely pokryjeme celkem 36 000 m² střech v ČR o celkovém výkonu 2,4 MWp, což odpovídá spotřebě zhruba jednoho tisíce průměrných českých domácností a roční úspoře 1 000 tun CO₂ (ve srovnání s výrobou elektrické energie z neobnovitelných zdrojů). Do konce roku 2025 pak plánujeme pokrýt až 70 000 m² plochy solárními panely s celkovým výkonem téměř 5 MWp.



Fotovoltaická elektrárna ve Wolfsbergu

Zatímco na území České republiky, kde má skupina ZDR Investments vůbec nejvíce nemovitostí, je instalace fotovoltaických elektráren v procesu, „solární transformace“ německé a rakouské části portfolia již byla završena. Poslední rakouskou nemovitostí, jejíž střechu jsme pokryli solárními panely, byl retailový park nacházející se ve třetím největším korutanském městě – ve Wolfsbergu. Elektrárna s instalovaným výkonem 389 kWp vyrobí za rok 370 MWh, což odpovídá spotřebě 123 průměrných domácností a úspoře 42,15 tuny CO₂ (ve srovnání s výrobou energie ze sítě).

roční produkce el. energie

370 MWh

389 kWp

instalovaný výkon

42,15 t CO₂

úspora ve srovnání s výrobou energie ze sítě



160 kW

výkon dobíjecí stanice

40+

dobíjecích stanic

Instalace dobíjecích stanic pro elektromobily

Napříč portfoliem jsme vyhodnotili možnosti instalace dobíjecích stanic pro elektromobily, která má za cíl snížit množství skleníkových plynů od spalovacích motorů a přispět k rozvoji čisté mobility. Pomocí studie jsme vyhodnotili, že větší význam pro náš typ retailových parků, kde se zdrží zákazníci po kratší dobu, bude výhodnější instalace dobíjecích stanic o vysokém výkonu, tj. 160 kW a výše. Proto jsme oslovili externí partnery, se kterými jsme rozdělili projekty do několika fází. V prvním kole rozvíjíme projekty v deseti lokalitách v České republice o celkovém počtu více než 40 dobíjecích stanic.



Social



Záleží nám na lidech

Skupina ZDR investuje do komerčních nemovitostí, ale také do dobrých vztahů s nájemci, obchodními partnery a komunitami. Součástí ZDR Investments je vlastní facility management tým, který se stará o portfolio budov v Česku a na Slovensku. Dohlížíme na to, aby budovy splňovaly všechny předpisy, staráme se o údržbu a pomocí tzv. zelených dodatků smluv s nájemci optimalizujeme provoz budov z hlediska udržitelnosti.

Zelené dodatky nájemních smluv

Abychom zajistili, že naše standardy a požadavky na podávání zpráv budou mít vypovídací hodnotu, vyžadujeme od nájemců údaje o měsíční spotřebě energií, vody a produkci odpadů. Tyto informace pečlivě shromažďujeme v platformě pro evidenci nefinančních ukazatelů.

Optimalizace environmentálních vlastností budov při současném zajištění zdraví, bezpečnosti a pohody jejich obyvatel je ústředním bodem naší strategie zapojení nájemců. Zapojení se liší v závislosti na nemovitosti/regionu.

V posledním kvartálu jsme rozšířili naše ekologické nájemní smlouvy pro nájemní prostory o vzdělávání nájemců v oblasti osvědčených postupů udržitelnosti, používání ekologických čisticích prostředků a další cíle v oblasti snižování spotřeby energie a ekologie.

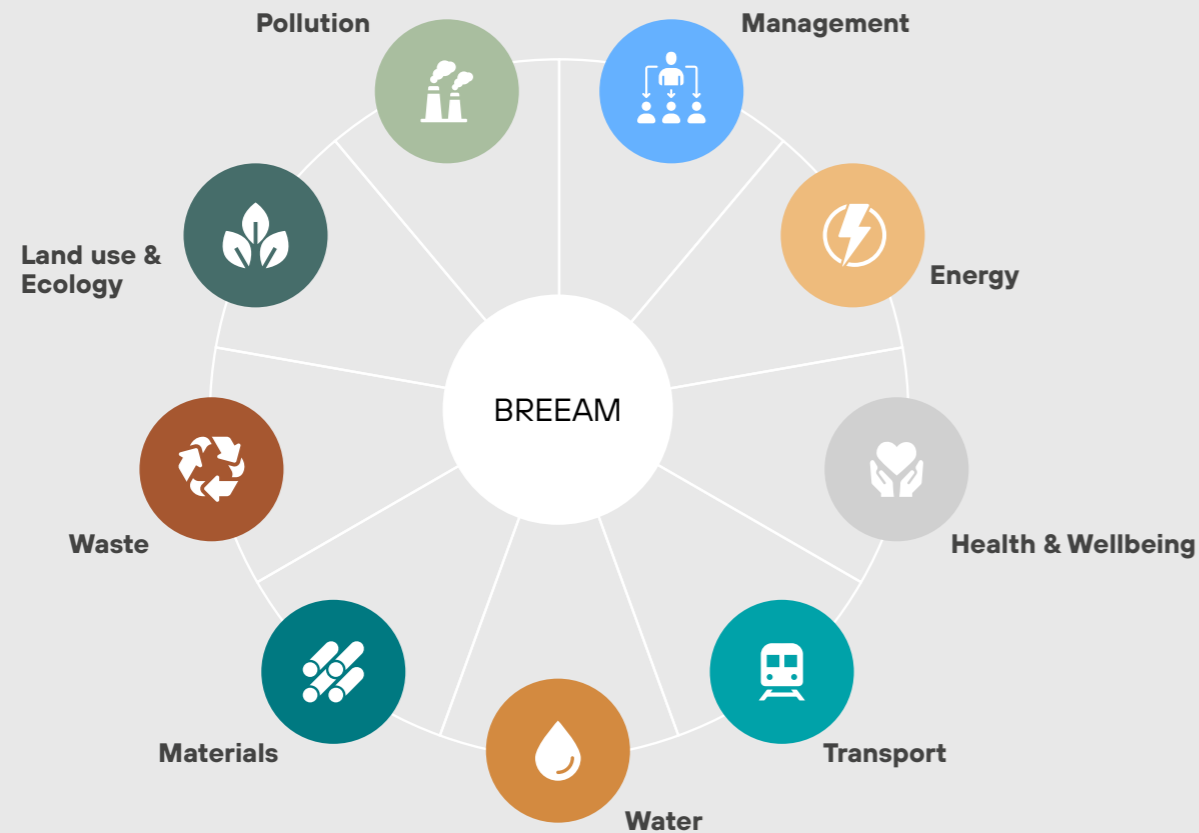
Naše nástroje pro ekologické pronájmy pomáhají našim nájemcům sledovat výkonnost budov. Jejich součástí je:

- Nakládání s odpady
- Energetická účinnost
- Účinné využívání vody
- Sdílení údajů o veřejných službách
- Kvalita vnitřního ovzduší
- Ekologický úklid
- Certifikace udržitelnosti BREEAM



BREEAM

S cílem měřit, analyzovat a hodnotit udržitelnost budov zavedla organizace Building Research Establishment (BRE) hodnoticí systém – BREEAM. Z certifikátů v rámci BRE využíváme konkrétně BREEAM In-use, speciální certifikát pro hodnocení budov, kde již byla dokončena fáze výstavby. Tento certifikát je platný tři roky a průběžně bude probíhat jeho recertifikace.



Assessment score (%)	Assessment rating	Star rating
< 10	Unclassified	–
≥ 10 to < 25	Acceptable	★
≥ 25 to < 40	Pass	★★
≥ 40 to < 55	Good	★★★
≥ 55 to < 70	Very Good	★★★★
≥ 70 to < 85	Excellent	★★★★★
≥ 85	Outstanding	★★★★★★



Dobročinné aktivity, sponzoring a podpora kultury

V ZDR Investments považujeme podporu vzdělávání, kultury a sportu za zásadní investice do budoucnosti. Naše iniciativy ve vzdělávání se zaměřují na finanční gramotnost, což reflektuje hlavní činnosti naší firmy. Pořádáme školení a přednášky pro odborníky z oblasti investic, také se aktivně účastníme konferencí a panelových diskuzí pro veřejnost.

V oblasti kultury jsme v roce 2023 podpořili vznik historického filmu „Bratři“, který byl oceněn jako film roku Českým lvem a vyvolal významnou debatu o interpretaci historie. K dnešnímu dni vidělo film v kinech přes 120 000 lidí a další tisíce pak na platformě Netflix, kde ihned po uvedení stanul na prvním místě českého žebříčku sledovanosti. Co se týče sportu, naše podpora směřuje především k rozvoji dětských sportovních klubů a spolků. Pravidelně podporujeme dětské fotbalové a tenisové kluby.

Samozřejmostí je pro nás i pomoc jedincům, kteří se ocitli v náročných životních situacích.

Film Bratři
uspěl nejen
u kritiků, ale
i u diváků.



Na základě zpětné vazby od našich zaměstnanců jsme vylepšili onboarding proces a také upravili nastavení pracovních benefitů.

Zaměstnanci a firemní kultura

Uvědomujeme si, že silná firemní kultura má zásadní vliv na spokojenost a wellbeing našich zaměstnanců. V ZDR Investments se proto aktivně snažíme vytvářet zdravé a podporující pracovní prostředí. Klademe důraz na hodnoty rovnosti, spravedlnosti a inkluзивity, které jsou základem našeho každodenního fungování. Tento přístup se odráží již během onboardingu nových kolegů, který jsme v minulém roce optimalizovali pro efektivnější a plynulejší začlenění do našeho týmu. Každý nový zaměstnanec je důkladně seznámen s našimi hodnotami a provozem firmy na všech úrovních a v každém oddělení. K podpoře otevřené komunikace a spolupráce pořádáme také pravidelné firemní snídaně, kde se zaměstnanci setkávají, sdílejí novinky a diskutují o plánech firmy. Zároveň klademe velký důraz na zpětnou vazbu od našich zaměstnanců. V uplynulém roce jsme uskutečnili celofiremní anketu na téma benefitů, na základě které jsme sestavili nový, flexibilní plán zaměstnaneckých výhod.



Nasloucháme vám

Governance



Portfolio s trvalou hodnotou

Transparentnost a otevřená komunikace jsou základem nejen dobrých vztahů s našimi partnery, ale také efektivní a udržitelné správy našeho portfolia. Pro sběr, evidenci a analýzu dat o spotřebě a emisích využíváme mezinárodně uznávanou softwarovou platformu. Analýza dat je základem komplexního ESG reportingu, který se zavazujeme vydávat každý rok.

Implementace softwaru Deepki

Za účelem sběru dat o nefinančních ukazatelích vlivu na životní prostředí jsme implementovali software Deepki, který umožňuje evidovat spotřebu tepla, elektrické energie, vody, produkci odpadů a produkci obnovitelné energie z instalovaných fotovoltaických elektráren. Rok 2023 byl stanoven jako výchozí a zaznamenaná data budou využita pro následné porovnání dle strategie úspory a snižování primárních zdrojů.

Cílem bylo shromáždit data ze všech nemovitostí do jedné platformy pro získání komplexního přehledu o nejvýkonnějších a nejméně výkonných aktivech. Na základě přehledu lze následně stanovit další kroky pro zlepšení a zhodnocení portfolia.

Analýze výkonnosti celého portfolia se věnujeme v poslední části tohoto reportu.



Energetická náročnost budov se dá snižovat různými způsoby. Například prodejna BILLA v retail parku Voitsberg snížila spotřebu energie na chlazení o 60 % díky modernímu typu zasklení.



Odolnost vůči změně klimatu

Díky analýze portfolia z hlediska vystavení klimatickým vlivům jsme dokázali identifikovat „nejrizikovější“ aktiva. Pro každé riziko zobrazuje platforma Deepki orientační diskretní skóre expozice od 0 (žádné riziko) do 5 (velmi vysoké riziko).

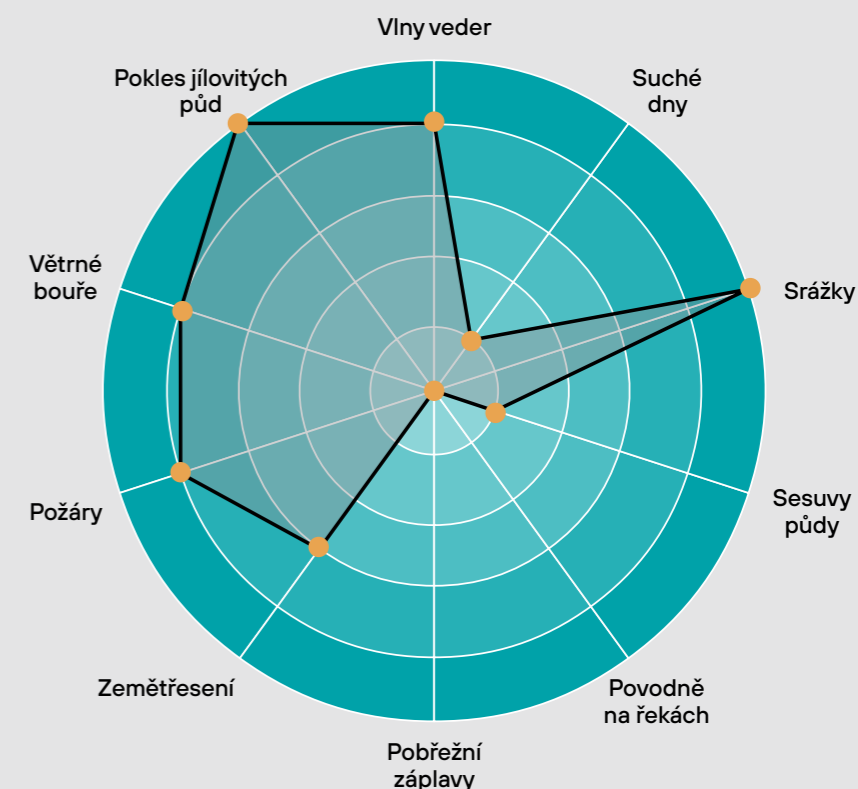
Fyzická rizika související s klimatem:

1. Vlny veder (Heatwaves)
2. Pokles jílovitých půd (Clay Subsidence)
3. Srážky (Precipitations)
4. Suché dny (Dry Days)
5. Povodně na řekách (Riverine Floods)
6. Pobřežní záplavy (Coastal Floods)
7. Požáry (Fires)

Fyzická rizika nesusouvisející s klimatem

1. Sesuvy půdy (Landslides)
2. Větrné bouře (Windstorms)
3. Zemětřesení (Earthquakes)

Příklad diskretního skóre expozice



Řízení a plánování emisí skleníkových plynů – Actions Follow-up

Evidence uhlíkové stopy má zásadní význam pro přechod na nízkouhlíkové hospodářství. Integrace vzdělávání, identifikace příležitostí a zavádění opatření pro snižování emisí do provozu umožňuje našemu týmu pro správu nemovitostí a majetku přehodnotit praktické a finanční důsledky snižování energetické náročnosti budov.

Příklad plánovaných investic s přepočtem na úsporu uhlíkové stopy

PV panels Světlá nad Sázavou SO 01, 02, 03	145.0 CZK	CO ₂	Details	Probíhá
PV panels Teplice	1170.0 CZK	CO ₂	Details	Probíhá
PV panels Hradec Králové	3001.8 CZK	CO ₂	Details	Probíhá

ESG



Checklist

Due Dilligence

ESG Due Dilligence checklist zahrnuje všechny tři kategorie ESG – standardy v ochraně životního prostředí, v oblasti sociální a správní. Účelem této šablony je shromáždit před akvizicí všechny informace o nemovitosti, které následně slouží jako nástroj při rozhodování, zda do daného aktiva investovat.

Jelikož máme v plánu certifikovat postupně většinu našich objektů dle metodiky BREEAM In-use, vycházeli jsme právě z těchto kritérií. Proto jsme do procesu Due Dilligence zahrnuli zejména environmentální kritéria. Sociální a správní kritéria se týkají zejména provozní činnosti ve správě nemovitostí.

1

Geografická rizikovost

- ✓ Odolnost jednotlivých aktiv vůči fyzickým klimatickým rizikům
- ✓ Přírodní rizika, zemětřesení, hurikány, požáry, silné srážky, vlny veder...

3

Instalovaná zařízení pro evidenci spotřeby zdrojů

- ✓ Recyklace odpadů na dílčí složky, spotřeba vody a zařízení na její snižování (perlátory, úsporné splachování, opětovné využití vody, zadržování vody v krajině)
- ✓ Výroba energie z obnovitelných zdrojů (podíl na spotřebě elektřiny), nabíjecí stanice

5

Certifikace

- ✓ Certifikáty udržitelnosti nebo studie
- ✓ BREEAM pre-assessment
- ✓ Energetický certifikát – Průkaz energetické náročnosti budov

7

Kontaminace

- ✓ Původní využití plochy
- ✓ Výskyt nebezpečných látek a znečištění v lokalitě
- ✓ Znečištění podzemní vody, půdy, ovzduší

9

Komunita

- ✓ Jakým způsobem je lokalita začleněna do sousedství a místní komunity
- ✓ Hodnocení nemovitosti v rámci komunity, společná zařízení, rekreační oblast
- ✓ Průzkum obyvatelské spokojenosti

2

Budova a dostupná infrastruktura

- ✓ Udržitelnost struktury a flexibilita budovy – konstrukce, fasáda, střecha (příprava pro instalace fotovoltaiky)
- ✓ Ekologická hodnota okolí a biodiverzita, údržba okolního prostředí

4

Uhlíková stopa

- ✓ Uhlíkový management, hlavní využití budovy, výpočet uhlíkové stopy, potenciál úspory uhlíkové stopy, dekarbonizační strategie (CRREM analýza)

6

Energie

- ✓ Analýza energetické efektivity – vytápění, chlazení, větrání, osvětlení, ohřev teplé vody
- ✓ Vyhodnocení energetických zdrojů a spotřeby
- ✓ Monitorovací systémy spotřeby

8

Dostupnost a transport

- ✓ Přístup k nemovitostem a dostupnost – kvalita lokality, dostupnost veřejnou dopravou, cyklistická doprava (stojany na kola, cyklostezka), alternativní doprava, silniční síť, parkovací místa
- ✓ Přístupnost pro osoby se zdravotním postižením

10

Práce a legislativa

- ✓ Bezpečnost pracovníků, plán nouzové evakuace, dodržování lidských práv, zdraví a wellbeing, diverzita, GDPR – ochrana údajů zákazníků



Energetická účinnost budov

Budovy obecně spotřebovávají značné množství energie a vody. Celosvětově produkují přibližně 40 % skleníkových plynů. Jako majitelé a správci budov se snažíme minimalizovat negativní environmentální dopady investicemi do efektivního využívání zdrojů a zaváděním postupů pro ochranu životního prostředí.

Spotřeba energie v budovách se skládá z energie na vytápění, elektřiny pro společné prostory a elektřiny pro jednotlivé nájemce. Pro období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 byly k dispozici pouze omezené informace o spotřebách energií nájemců.

Společnost ZDR Investments vypracovala strategii digitalizace budov a od roku 2023 ji realizuje. Díky tomu bude možné v budoucnu zvýšit kvalitu dat o dostupné spotřebě energie a efektivněji shromažďovat, analyzovat a optimalizovat celkovou spotřebu energie v jednotlivých budovách, včetně celkové spotřeby elektrické energie v pronajatých prostorách.

Od roku 2023 jsme interně zavedli nové procesy, které nám pomohou lépe shromažďovat informace a odstranit všechny mezery ve sběru dat. Mezitím jsou mezery v měsíční spotřebě systematicky extrapolovány. Abychom odráželi skutečný stav na cestě k našim cílům, jsou základny pro výpočet ročního plnění cílů pro emise CO₂ a spotřebu elektřiny aktualizovány a odpovídajícím způsobem upravovány.

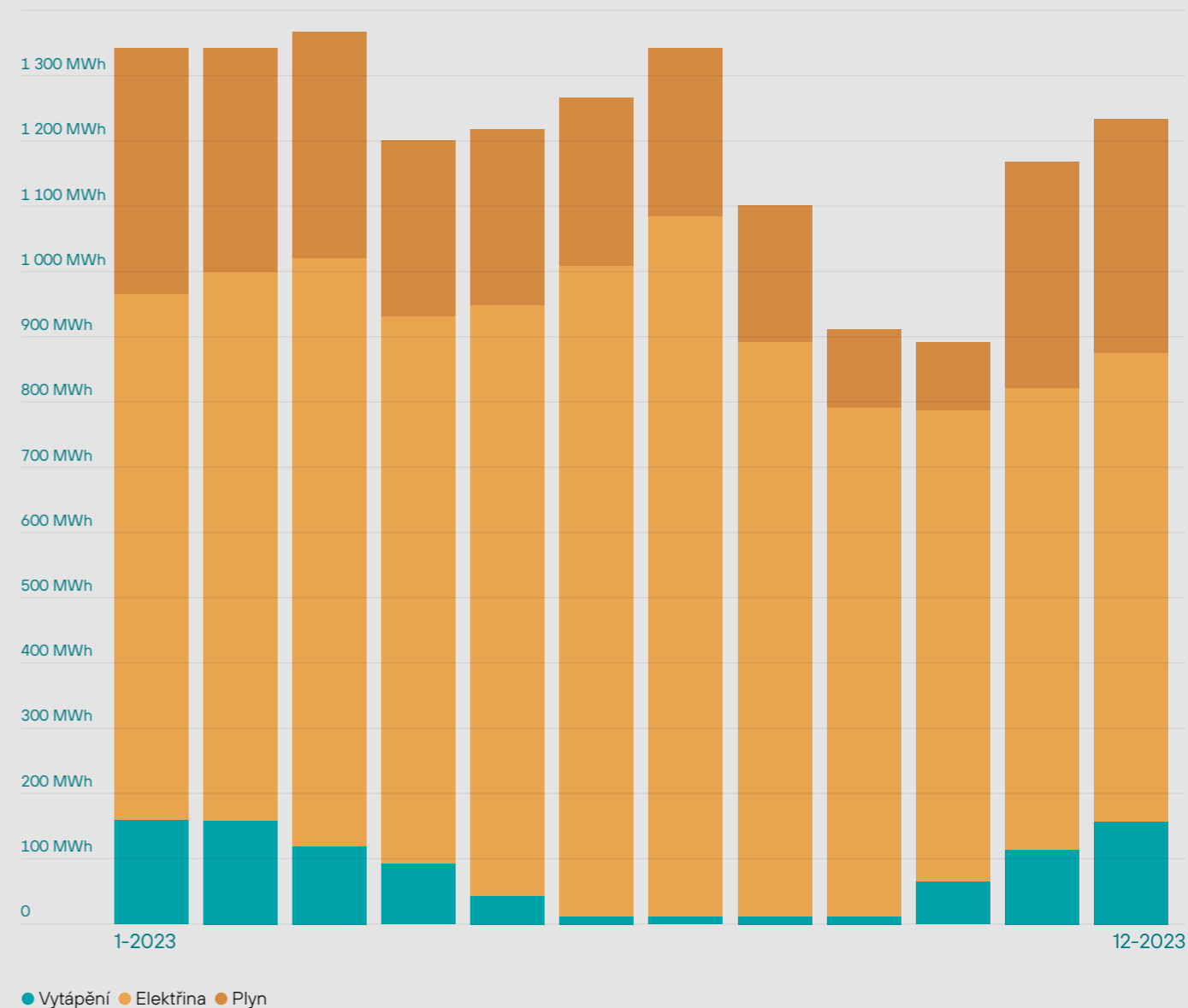
Vzhledem k tomu, že započítávání emisí CO₂ je založeno na spotřebě energie příslušné nemovitosti, je energetická účinnost budovy přímo spojena s emisemi CO₂. Proto v souladu s naší ESG Due Dilligence identifikujeme potenciální zlepšení spotřeby energie a emisí CO₂ u aktiv už v době nákupu a následně je systematicky realizujeme během fáze provozu.

Nejvyšší prioritou v roce 2024 bude i nadále sběr a přidělování údajů o spotřebě.

U všech nových akvizic také analyzujeme energetickou účinnost budovy a vypracováváme optimalizační opatření. Kromě toho zohledňujeme analýzu založenou na monitoringu uhlíkových rizik nemovitostí (CRREM). Tímto způsobem lze pro každou nemovitost vyvinout řešení na míru pro optimalizaci spotřeby a rizik.

V roce 2023 činila celková spotřeba energie, kterou eviduje ZDR Investments, 14 GWh.

Spotřeba energie za období leden–prosinec 2023



Spotřeba energií

v rámci nemovitostního portfolia

Základ analýzy se týká údajů o spotřebě energií a emisích budov, které spravujeme v naší digitální platformě Deepki. V této zprávě je zahrnuto období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

Údaje o spotřebě v našich budovách jsou zaznamenávány na základě skutečné spotřeby a následně automaticky rozděleny do měsíčních datových bodů v naší digitální evidenci.

V případech, kdy chybí jednotlivé záznamy o spotřebě vody, dálkového vytápění a zemního plynu/oleje za sledované období, systém tyto „mezery“ automaticky extrapoluje.

Trendy spotřeby elektřiny jsou k dispozici pouze pro společné prostory. I zde jsou chybějící měsíce extrapolovány. Pro obecnou spotřebu elektřiny takto postupovat nelze, protože by výsledky nebyly validní. Vzhledem k tomu, že zahrnutí údajů za celou budovu a společné prostory vede k nepřesným environmentálním ukazatelům, jsou tyto průběžně upravovány.



2

Klasifikace emisí uhlíku

Sledování emisí skleníkových plynů umožňuje několik metodik. GHG Protocol stanovuje komplexní a standardizované rámce, které slouží pro měření a řízení emisí uhlíku. Protokol o skleníkových plynech stanovuje tři oblasti klasifikace emisí, z nichž každá se zabývá jinými zdroji:

Scope 1

Přímé emise skleníkových plynů ze zdrojů vlastněných nebo kontrolovaných subjektem (např. kotle, pece, vozidla, chladiva atd.).

Scope 2

Emise skleníkových plynů z výroby elektřiny, páry, tepla a chlazení, které subjekt nakupuje nebo pořizuje a spotřebovává.

Scope 3

Také se nazývá „emise hodnotového řetězce“. Zahrnuje všechny ostatní nepřímé emise, které vznikají v hodnotovém řetězci subjektu v důsledku jeho činnosti.

Efektivní sběr dat pomáhá měřit emise skleníkových plynů nemovitostí v portfoliu fondů ZDR Investments. Poté, co jsme vyhodnotili uhlíkovou stopu portfolia, můžeme usilovat o dosažení čisté nuly „net-zero“ prostřednictvím dekarbonizačních strategií, které jsou součástí ESG strategie ZDR Investments.

V roce 2023 jsme identifikovali hlavní zdroje CO₂ pro aktiva na investiční úrovni dle GHG Protocolu. V rámci Scope 1 se jedná o plyn a spotřebu paliv, ve Scope 2 o spotřebu elektrické energie, která je v režii pronajímatele. Tyto oblasti jsou v rámci aktiva, které ZDR Investments nepronajímá, a proto je provozně kontroluje.

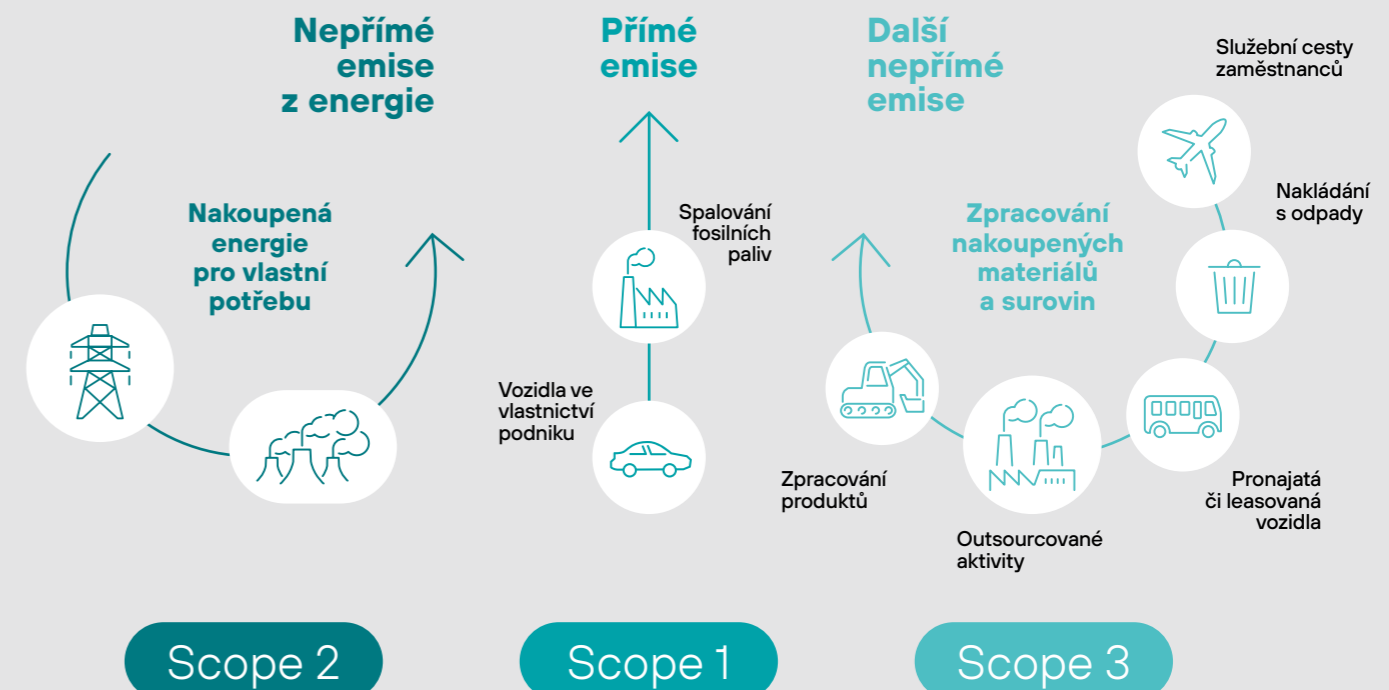
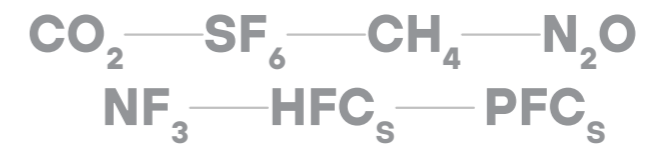
Výpočet emisí CO₂

Emise CO₂ se vypočítávají ve dvou krocích. Nejprve se stanoví celková spotřeba energie na úrovni budovy (chybějící měsíční hodnoty se aproximují). Ve druhém kroku se spotřeba energie v budovách vynásobí emisními faktory CO₂ souvisejícími s daným typem spotřeby.

Vzhledem k tomu, že se budovy nacházejí v různých zemích, byly pro výpočet použity emisní faktory [g/kWh] z databáze Deepki.

Abychom mohli získat údaje o spotřebě nejen pro společné prostory v našem spravovaném portfoliu, ale také pro pronajaté plochy, je nutná spolupráce našich nájemců. Vedeme s nimi intenzivní dialog, abychom mohli komplexně zaznamenávat a mapovat jejich spotřebu CO₂ prostřednictvím zelených dodatků nájemních smluv.

GHG Protocol



Za období od 1. ledna 2023 až 31. prosince 2023 jsou k dispozici jen částečné údaje o spotřebě vody. Stále pokračujeme ve shromažďování údajů z jednotlivých faktur a jejich vkládání do naší datové platformy. Pro zlepšení kvality dat a zjednodušení digitalizace údajů o průběžné spotřebě se zabýváme podružným měřením. Pomocí dalších technických prvků mají být analogové měřiče s relativně malým úsilím modernizovány na měřiče inteligentní.

Když zjistíme, že je v nějakém objektu spotřeba vody vyšší než v jiných budovách, tak se snažíme spolu s nájemci zjistit možnou příčinu této anomálie.

V době zveřejnění zprávy O udržitelnosti 2023 nebylo možné z účetních systémů odvodit všechna data. Z tohoto důvodu nebyly v systému uloženy všechny údaje o měsíční spotřebě pro stávající měřiče spotřeby. Mezeyry v měsíční spotřebě jsou systematicky extrapolovány.

Využitím Green Lease dodatků v průběhu dalších let můžeme zajistit, aby nájemci sdíleli data o své spotřebě, což nakonec povede k úplnému pokrytí údajů.



Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

Země	Název budovy	Plocha (m ²)	Fond	PENB klasifikační třída	Země	Název budovy	Plocha (m ²)	Fond	PENB klasifikační třída
CZ	Bílovec	1 952	FKI	●	CZ	Poděbrady	1 100	Public	●
CZ	Bohumín SO 01	2 848	Public	●	CZ	Retail Arena Chodov	6 409	Public	●
CZ	Bohumín SO 02	1 570	Public	●	CZ	Přerov	6 251	FKI	●
CZ	Bohumín SO 03	490	Public	●	HR	Pula – Beta	11 311	FKI	●●
CZ	Čáslav	1 245	Public	●	HR	Pula – Omikron	26 168	FKI	●
CZ	Česká Lípa	4 866	Public	●	CZ	Rakovník I	1 150	FKI	●
CZ	Frydek-Místek	5 318	FKI	●	CZ	Rakovník II	1 643	FKI	●
CZ	Havlíčkův Brod	1 252	FKI	●	AT	Kunstdepot (Salzburg)	4 630	FKI	N/A
CZ	Hluboká n. V. (SO 01)	1 210	Public	●	SK	Senec	3 829	Public	●
CZ	Hluboká n. V. (SO 02)	835	Public	●	SK	Senec II	4 750	Public	●
CZ	Hluboká n. V. (SO 03)	351	Public	●	DE	Schwörstadt	3 649	FKI	●
CZ	Hradec Králové	12 910	FKI	●	CZ	Staré Město	1 119	Public	●
CZ	Chrastava	548	FKI	●	CZ	Stříbro	3 187	FKI	●
CZ	Chrudim	4 271	FKI	●	CZ	Světlá n S. SO 01	2 147	Public	●
CZ	Jičín I – Robousy	1 809	FKI	●	CZ	Svitavy	5 311	FKI	●
CZ	Jičín II	1 991	FKI	●	CZ	Tachov	1 345	FKI	●
CZ	Klatovy	4 549	Public	●	CZ	Tanvald	1 228	Public	●
SK	Industrial Komárno	7 710	Industrial	●	CZ	Teplice	7 336	FKI	●
SK	Komárno	4 525	FKI	●●	SK	Topolčany (A)	2 796	Public	●
CZ	Kuřim	3 703	Public	●	SK	Topolčany (B)	1 531	Public	●
CZ	Litoměřice	11 923	FKI	●	SK	Topolčany (B1)	958	Public	●
CZ	Mariánské Lázně (MLP)	1 700	Public	●	SK	Topolčany (C)	584	Public	●
CZ	Mariánské Lázně II.	1 192	FKI	●	SK	Topolčany (D)	1 081	Public	●
CZ	Most	7 999	FKI	●	SK	Topolčany (T)	1 980	Public	●
CZ	Netolice	1 335	Public	●	CZ	Třemošná	564	Public	●
CZ	Nýřany	1 027	FKI	●	CZ	Ústí nad Orlicí	1 768	FKI	●
CZ	Opava	7 171	FKI	●	CZ	Velká Dobrá	1 343	Public	●
CZ	Ostrava-Dubina	3 128	FKI	●	AT	Voitsberg I *	6 901	FKI	●
CZ	Ostrava-Poruba	9 816	FKI	●	AT	Voitsberg II *	3 144	FKI	●
CZ	Pardubice	2 147	FKI	●	AT	Voitsberg III *	3 031	FKI	●
SK	Piešťany	1 938	Public	●	CZ	Votice	1 223	FKI	●
CZ	Pízeň A	3 676	Public	●	AT	Wien (19)	1 186	FKI	●
CZ	Pízeň B	3 176	Public	●	AT	Wien (9)	3 253	FKI	●
					AT	Wolfsberg *	6 330	FKI	●

●● A+ ● A – Mimořádně úsporná ● B – Velmi úsporná ● C – Úsporná ● D – Méně úsporná ● E – Nehospodárná ● F – Velmi nehospodárná
* stav před instalací FVE

Přehled spotřeby energií a vody nemovitostí z portfolia za rok 2023

Název budovy	Celkové emise (t CO ₂ eq)	Emise ve Scope 1 (t CO ₂ eq)	Emise ve Scope 2 (t CO ₂ eq)	Celková spotřeba (Scope 1, 2 - t CO ₂ eq)	Spotřeba vody (m ³)	Spotřeba elektrické energie (MWh)	Spotřeba plynu (MWh)	Spotřeba dálkového vytápění (MWh)
Hluboká nad Vltavou (SO 01, 02, 03)	1 432	0	1 432	3 272	829	3 272		
Ostrava-Dubina	22 873	0	22 873	109 728	534	1 949		107 779
Retail Arena Chodov	48 787	48 787	0	260 962	923		260 962	
Teplice	686 705	0	686 705	1 840 694	3 272	1 331 529		509 165
Staré Město	8 584	8 584	0	45 918	38		45 918	
Šamorín	6 635	0	6 635	26 520	89	26 520		
Třemošná	5 588	5 588	0	29 888			29 888	
Voitsberg I	3 037	0	3 037	15 434		15 434		
Čáslav	399	0	399	911	75	911		
Plzeň A, B	477 986	0	477 986	1 220 167	1 258	980 297		239 870
Bohumín SO 01	15 702	0	15 702	35 882	379	35 882		
Stříbro	52 502	0	52 502	119 977	500	119 977		
Světlá nad Sázavou SO 01, 02, 03	37 098	1 359	35 739	88 941		81 671	7 270	
Voitsberg II, III	570	0	570	2 896		2 896		
Jičín II	17 707	0	17 707	86 667	602			86 667
Klatovy	423 141	55 958	367 183	1 138 401	1 083	839 084	299 317	
Komárno	1 558	0	1 558	6 226		6 226		
Senec	55 615	0	55 615	222 283		222 283		
Wien (9, 19)	11 926	8 768	3 159	60 390		16 049	44 341	
Ostrava-Poruba	790 434	0	790 434	1 806 294	3 236	1 806 294		
Rakovník II	53 469	0	53 469	122 188	91	122 188		
Schwörstadt	6 347	201	6 146	19 516	33	18 440	1 076	
Pardubice	2 737	887	1 850	8 974	114	4 228	4 746	
Kuřim	2 458	0	2 458	5 618	560	5 618		
Petrovany	224 640	0	224 640	897 842	603	897 842		
Hradec Králové	599 103	269 143	329 960	2 193 660	4 674	754 021	1 439 639	
Piešťany	11 980	0	11 980	47 883		47 883		
Bílovec	61 357	15 469	45 888	187 608	241	104 863	82 745	
Česká Lípa	479 385	80 162	399 223	1 341 086	1 192	912 301	428 785	
Frýdek-Místek	254 520	12 485	242 035	619 880	355	553 097	66 783	
Most	651 154	103 363	547 792	1 804 693	2 512	1 251 809	552 884	

Emise skleníkových plynů jsou vypočítány metodikou GHG Protocol. Přímé emise CO₂, které jsme schopni k dnešnímu datu sledovat, jsou evidovány v tabulce. Objekty, které se v tabulce nenacházejí, spadají do kategorie Scope 3, kterou v tomto reportu neevidujeme. Dostupnost dat o Scope 3 emisích je přímo podmíněna souhlasem nájemců se Zelenými dodatky nájemních smluv, které momentálně intenzivně aplikujeme.

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