



UDRŽITELNÉ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI, CERTIFIKACE BUDOV A MOŽNOSTI UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ

Webinář Úterý 30. dubna 2024, 13.00 – 14.00

- Certifikace a metodiky hodnocení udržitelných budov
- Principy BREEAM, CRREM, taxonomie EU, PENB a jejich význam pro financování
- Možnosti udržitelného financování budov
- Financování prostřednictvím zeleného úvěru v praxi

Tomáš Pospíchal

Senior konzultant

Enviros

Tomáš Uhlíř

Ředitel Obchodní divize Čechy -
Globální bankovníctví

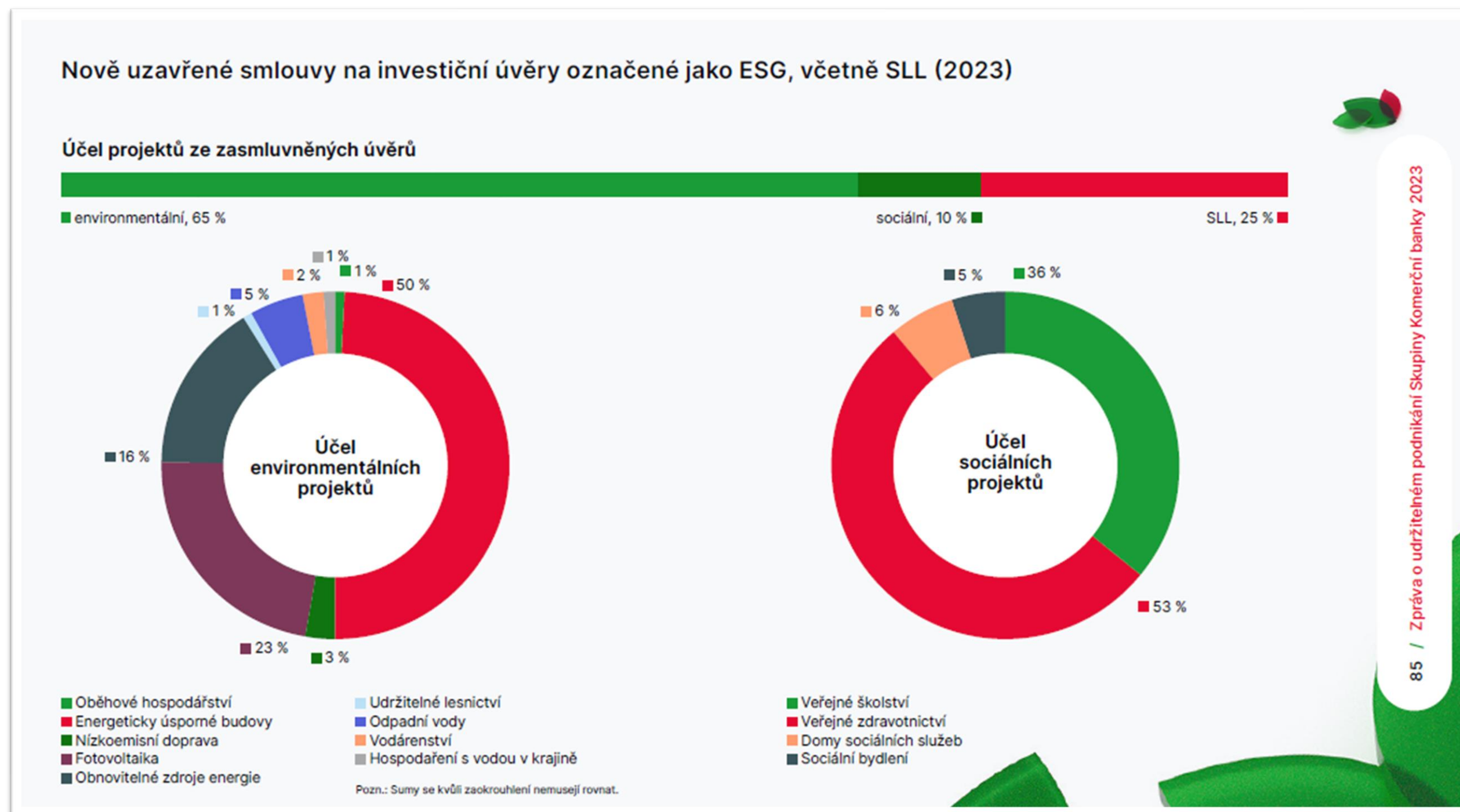
Komerční banka

Tomáš Procházka

Chief Financial Officer

Accolade

Úvod



THE FUTURE IS YOU

 **SOCIETE GENERALE**

25.52€ (+0.71%)FR | EN

Societe Generale groupResponsibilityNewsPatronage & SponsorshipPublications & documentsInvestorsJob applicants

Commercial Real Estate:

target on the carbon intensity of the commercial real estate sector of 18kg of CO2e/sq m by 2030 (based on Societe Generale current portfolio mix), i.e. a reduction of 63% compared to 2022;

CSR commitments:

Corporate Social Responsibility





UDRŽITELNÉ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI, CERTIFIKACE BUDOV A MOŽNOSTI UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ

Webinář Úterý 30. dubna 2024, 13.00 – 14.00

- Certifikace a metodiky hodnocení udržitelných budov
- Principy BREEAM, CRREM, taxonomie EU, PENB

Tomáš Pospíchal

Senior konzultant

Enviros

Udržitelné komerční nemovitosti, certifikace budov a jejich financování



Společně udržitelně

Agenda

1 Udržitelná budova

2 PENB

3 CRREM

4 BREEAM

5 EU Taxonomy



Udržitelná budova

Lidé tráví až 90 % času uvnitř budov.

Zdroj: WHO Europe 2013 report, US Environmental Protection Agency

Výstavba a provoz budov v EU spotřebuje okolo 40% energie a vyprodukuje okolo 36% skleníkových plynů.

Zdroj: An official website of the European Union



PENB

Vyhláška č. 264/2020 Sb. Vyhláška o energetické náročnosti budov

Třídy energetické náročnosti: Mimořádně úsporná až Mimořádně ne hospodárná

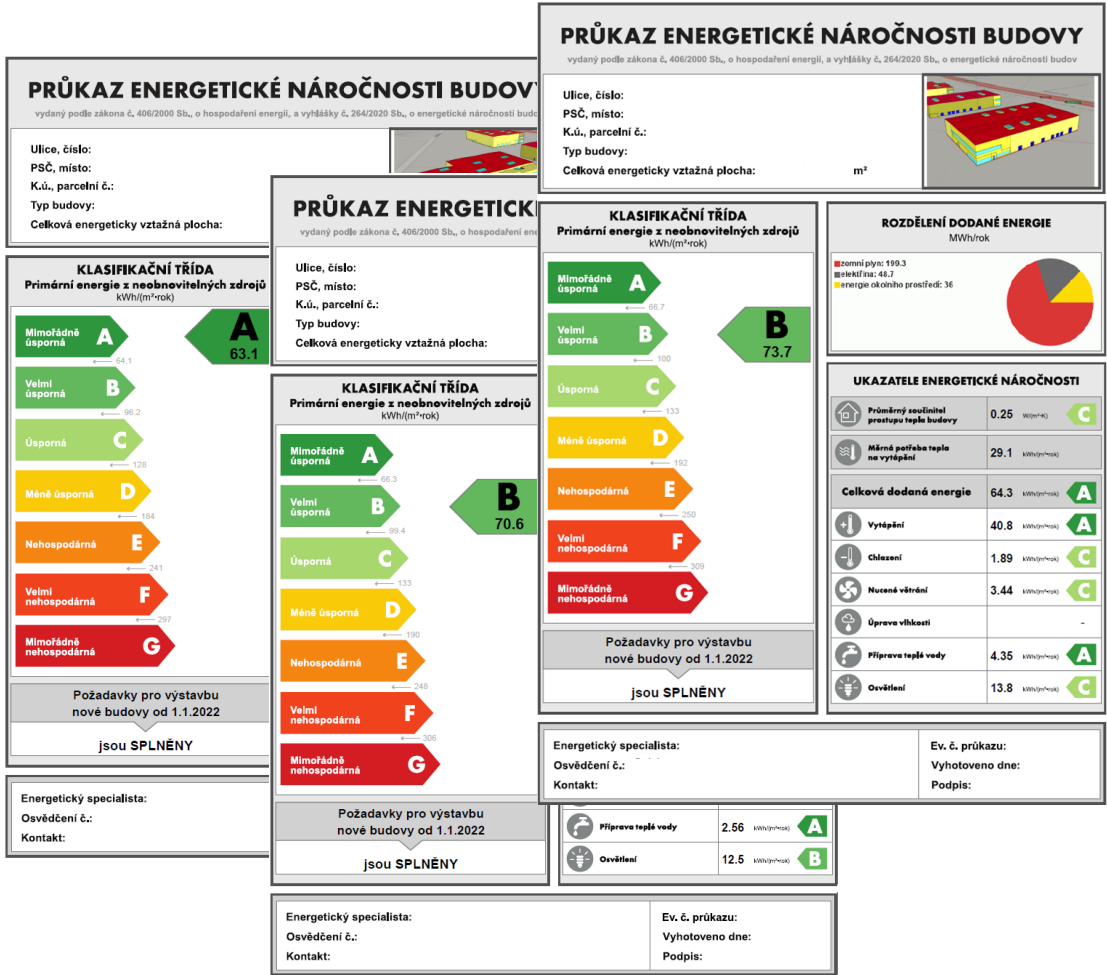
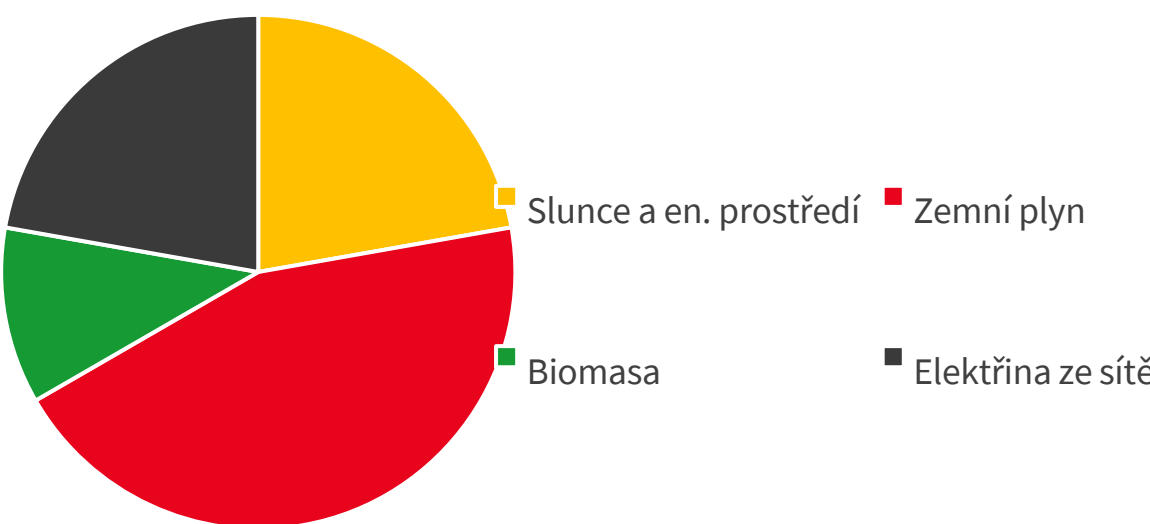
Povinnost mít průkaz se vztahuje pro: novostavby, větší změny dokončených budov, prodej a pronájem

Platnost průkazu je 10 let od doby jeho vyhotovení

Výpočet dodané energie pro:

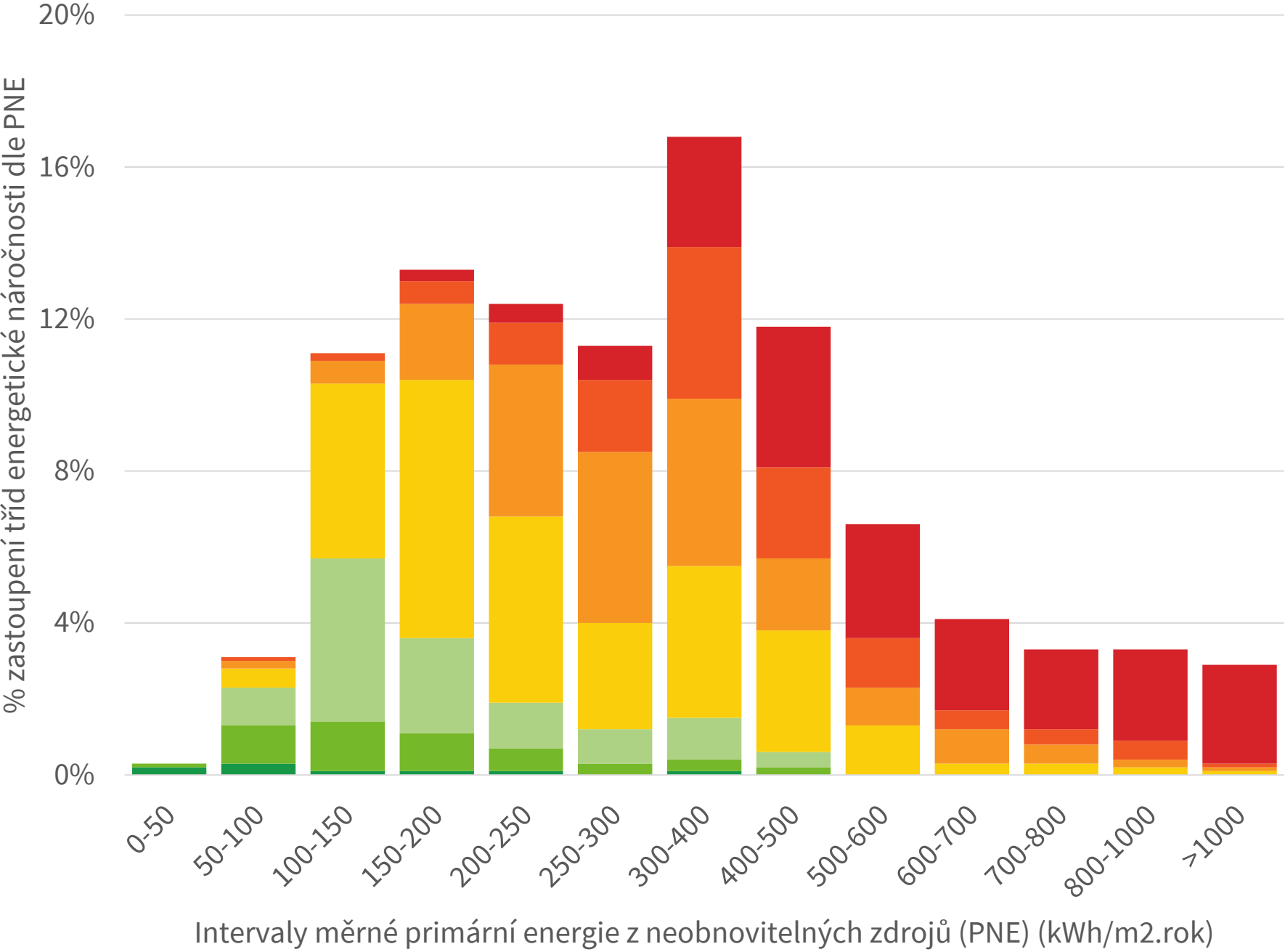
-  Vytápění
-  Chlazení
-  Nucené větrání
-  Úprava vlhkosti
-  Příprava teplé vody
-  Osvětlení

Rozdělení dle energonositelů:

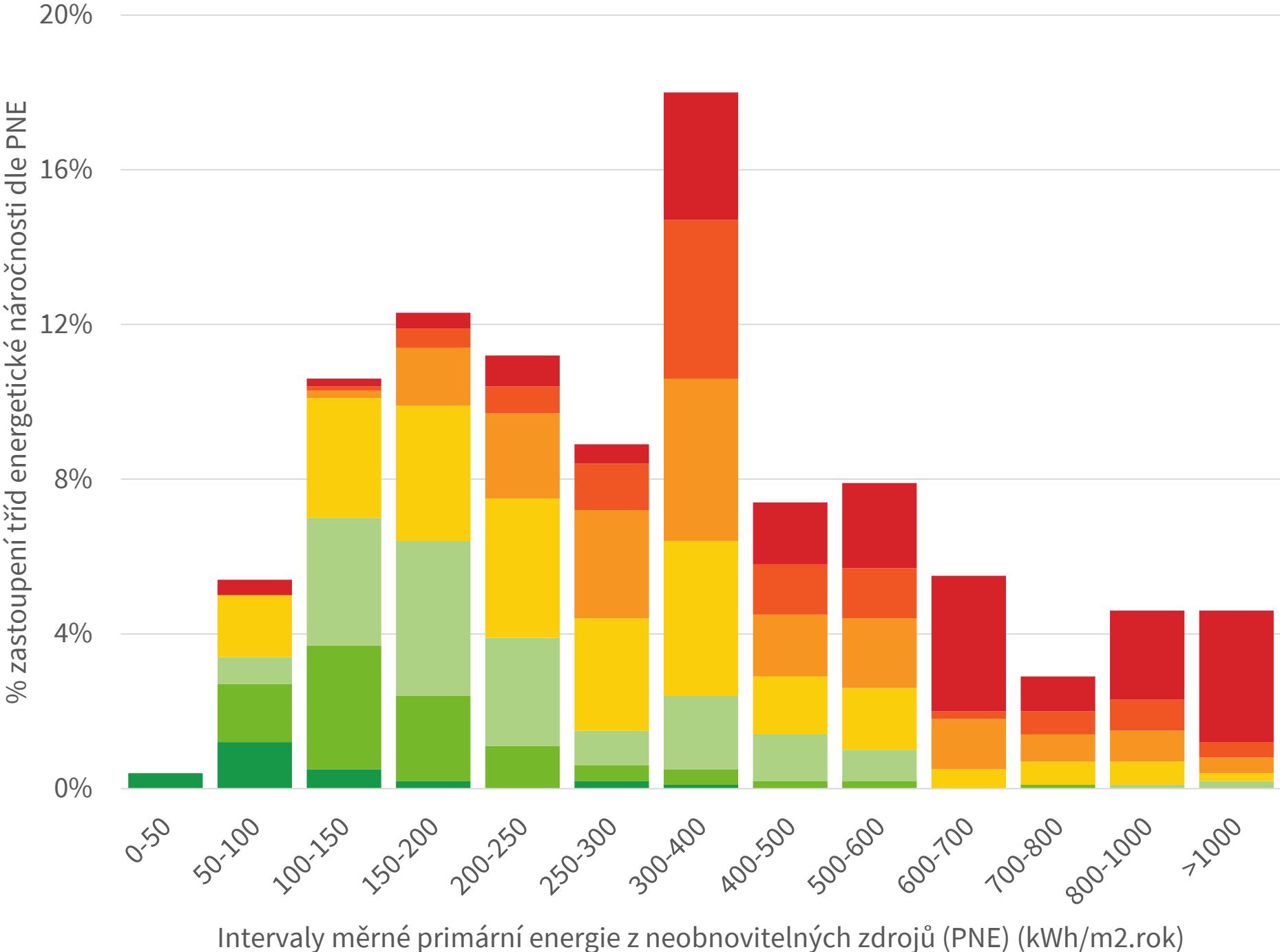


PENB jako porovnávací nástroj

Počet budov podle třídy a hodnoty měrné primární energie z neob. zdrojů (kWh/m2.rok) pro administrativní budovy



Počet budov podle třídy a hodnoty měrné primární energie z neob. zdrojů (kWh/m2.rok) pro budovy pro skladování a výrobu



■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G

Zdroj: STUDIE TOP 15 % energeticky nejúspornějších budov v ČR



EPBD IV

V. č. 148/2007 Sb.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Typ budovy, místní označení
Adresa budovy
Celková podlahová plocha:

Hodnocení budovy
stávající stav po realizaci doporučení

A B C D E F G

Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/m²rok
Celková vypočtená roční dodaná energie v GJ

Podíl dodané energie připadající na:
Vytápění Chlazení Větrání Teplá voda Osvětlení

Doba platnosti průkazu
Průkaz vypracoval Jméno a příjmení Osvědčení č.

V. č. 78/2013 Sb.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Ulice, číslo:
PSC, místo:
Typ budovy:
Plocha obálky budovy:
Objemový faktor tvaru A/V:
Celková energeticky vztáhná plocha:

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/m²rok

A B C D E F G

Hodnoty pro celou budovu kWh/m²rok

V. č. 264/2020 Sb.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Ulice, č.p./č.o.:
PSC, obec:
K.ú., parcelní č.:
Typ budovy:
Celková energeticky vztáhná plocha:

KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA
Primární energie z neobnovitelných zdrojů kWh/m²rok

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE
MWh/rok

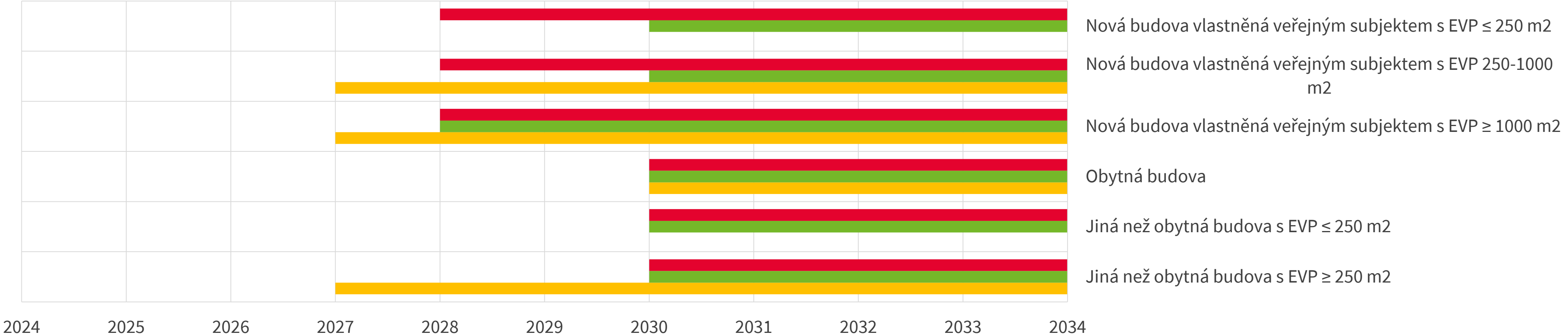
UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrná roční spotřeba primární energie na vytápění
Měrná potřeba tepla na vytápění
Celková dodaná energie
Vytápění
Chlazení
Nová vlnění
Úprava vlnění
Přívod tepla vody
Osvětlení

Průkaz vypracoval Jméno a příjmení Osvědčení č.



■ ZEB (Zero-Emission Building) ■ GWP (Global Warming Potential) ■ Solární energie v budovách



CRREM

Porovnání dodané energie do budovy s vypočtenými mezními hodnotami vycházející z klimatických scénářů.

Zavádění závazků EU ke snižování emisí uhlíku v souladu s Pařížskou dohodou.

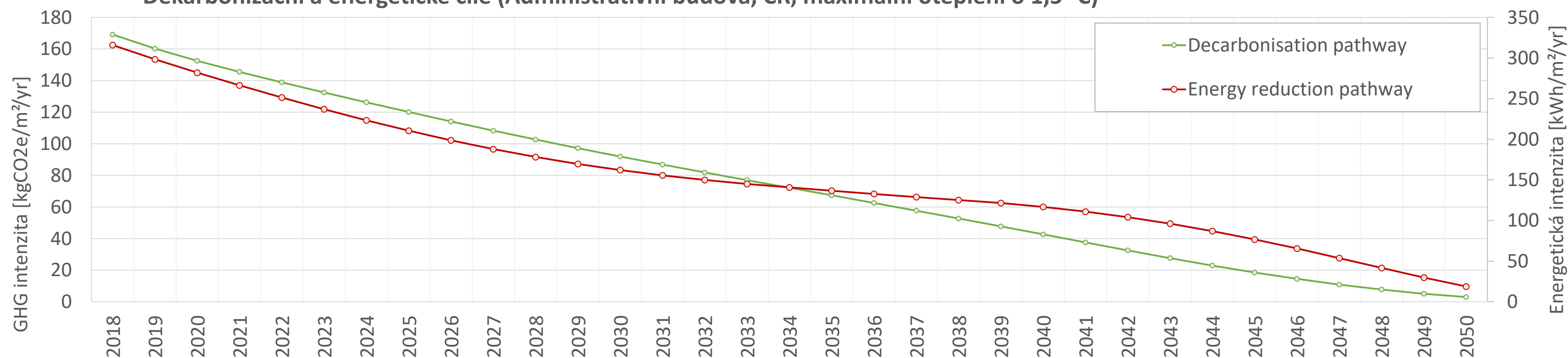
Umožnění nastavit dekarbonizační strategie pro realitní portfolia v souladu s Pařížskou dohodou (pro scénáře 1,5° C a 2°C).

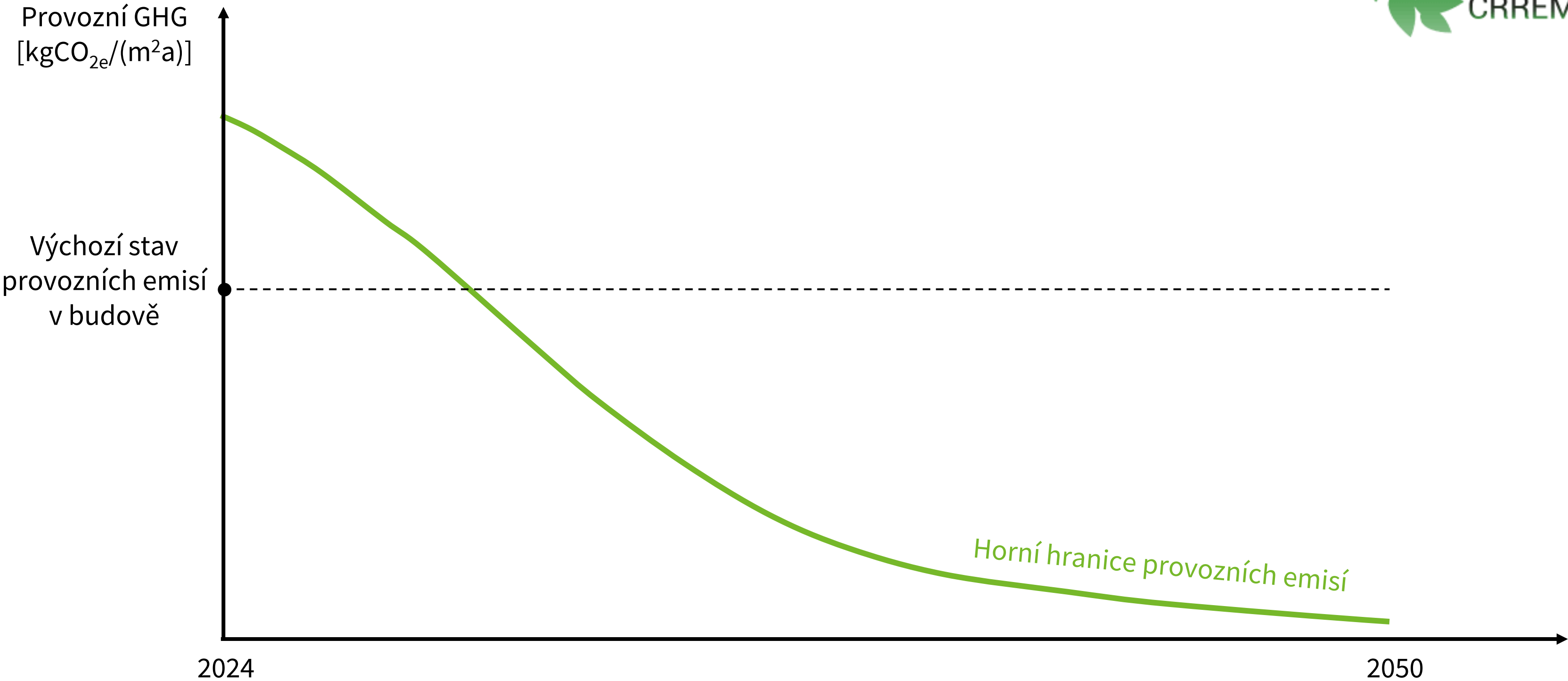
Monetizace přechodového rizika pro provozní emise CO_{2e} / Kvantifikace rizika na úrovni nemovitosti a portfolia. Zajištění souladu s mnoha dalšími standardy a iniciativami (GRESB, SBTi, atd.).

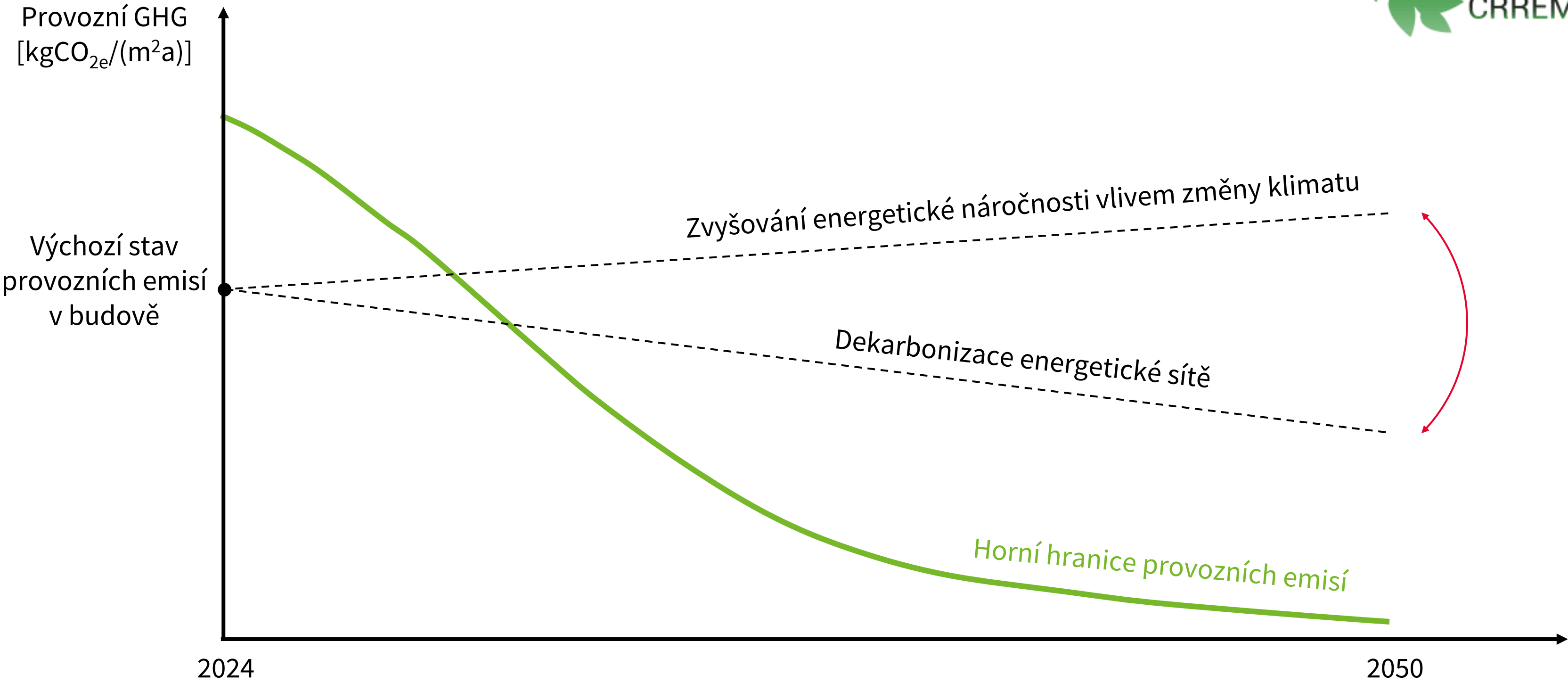


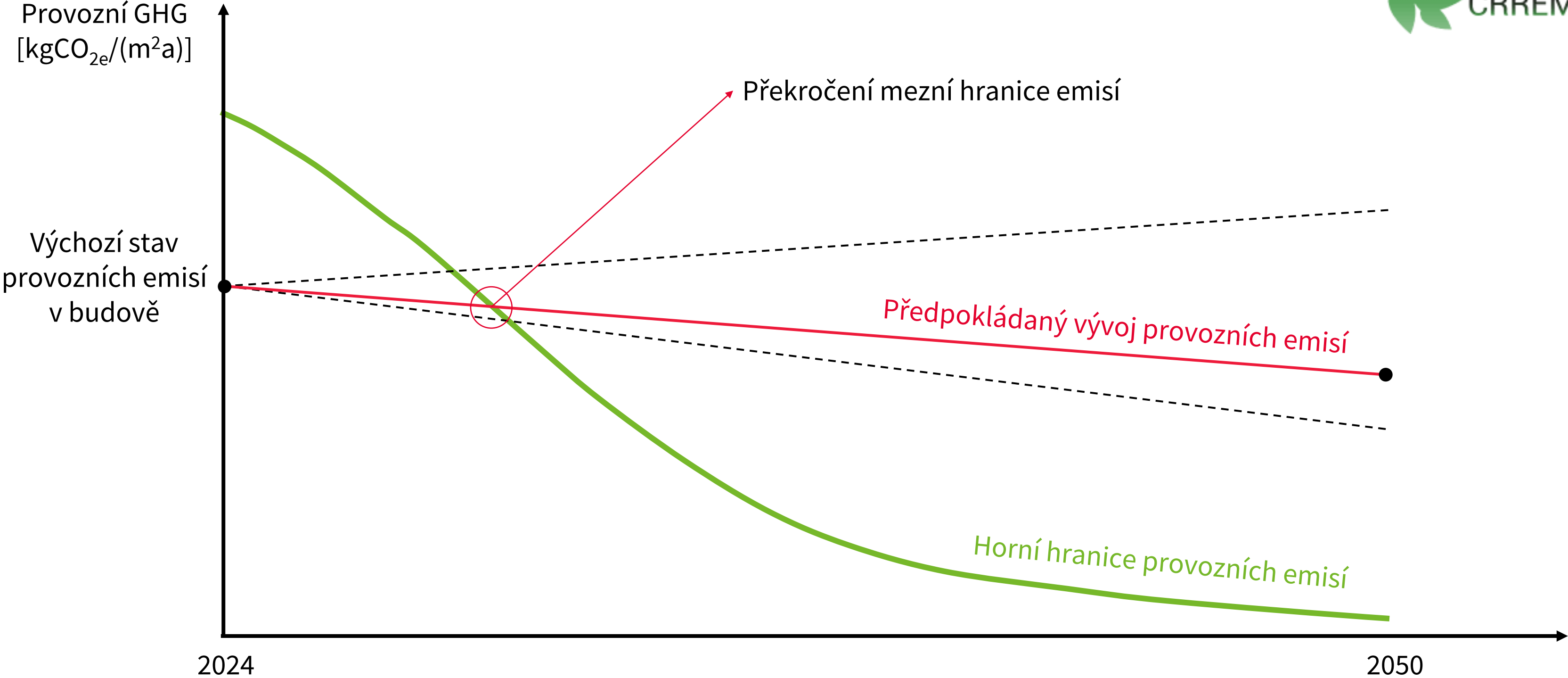
Projekt byl financován z výzkumného a inovačního programu Evropské unie Horizon 2020 na základě grantové smlouvy č. 785058 na období od 02/2018 do 01/2021. Tato iniciativa následně obdržela financování od Nadace Laudes i po skončení financování projektu EU.

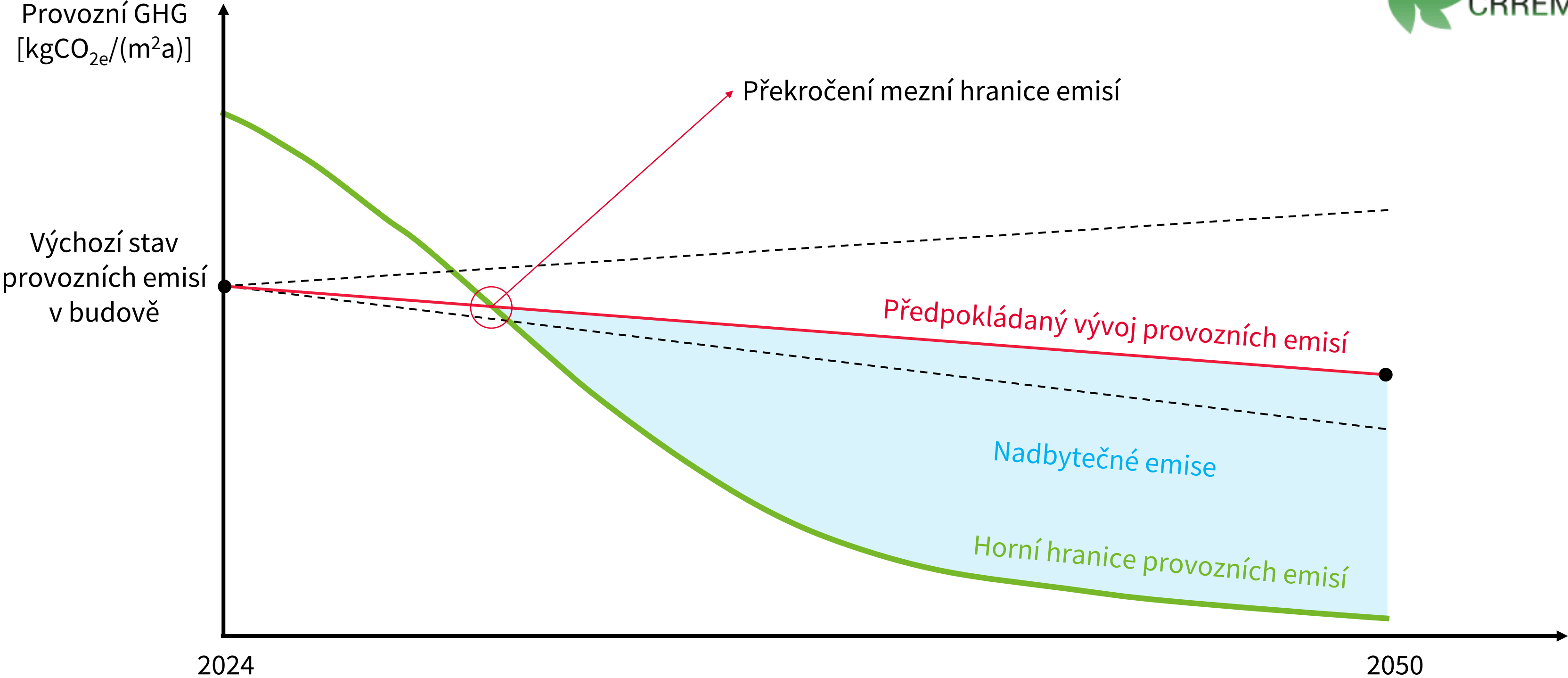
Dekarbonizační a energetické cíle (Administrativní budova, ČR, maximální oteplení o 1,5 °C)

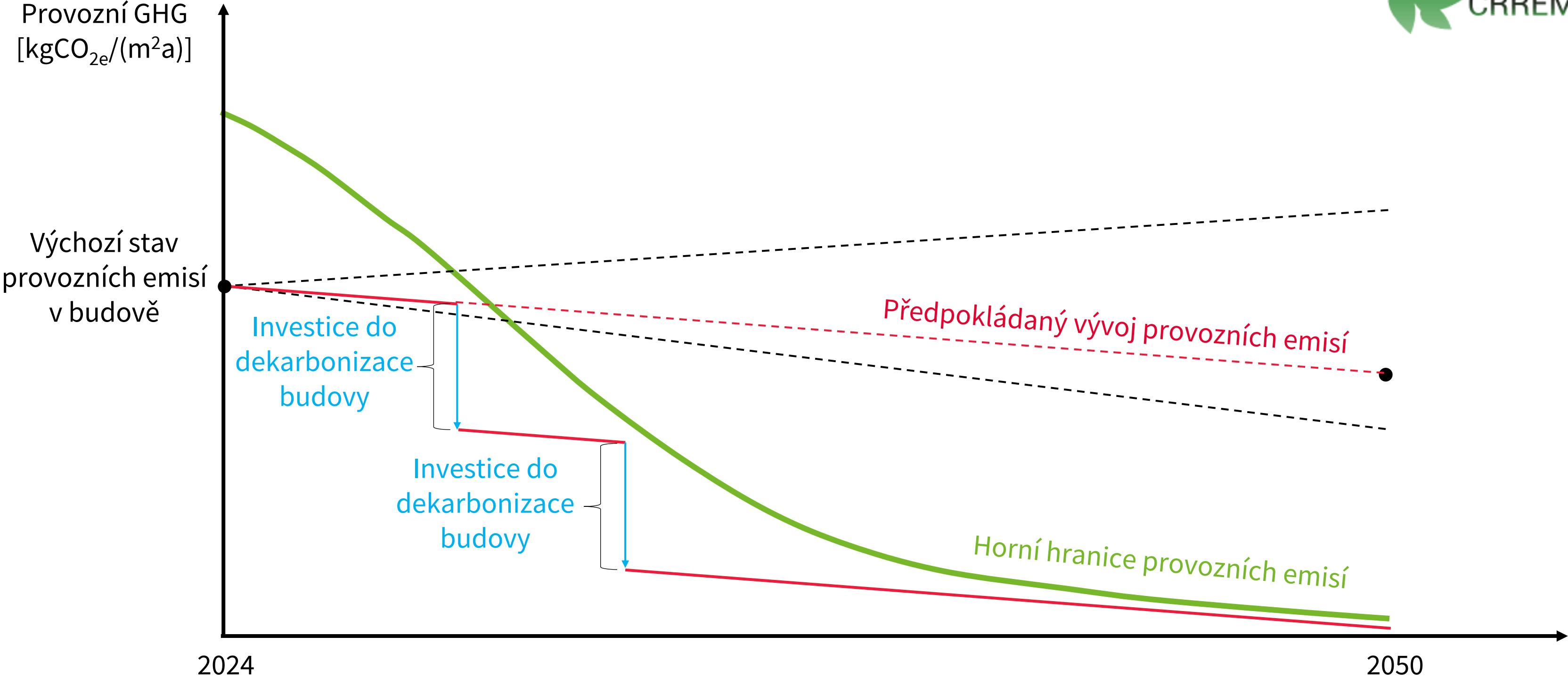












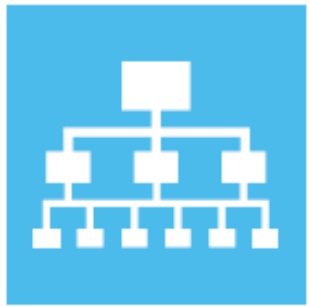
BREEAM In-Use

PŘEHLED

BREEAM In-Use V6 je nejnovější verze **zelené certifikace pro existující budovy** vydaná britskou společností BRE. Certifikace je platná **3 roky**. Má celkem 6 úrovní certifikace, které jsou přidělovány na základě dosažených bodů budov. Certifikace hodnotí celkem 9 kategorií, z nichž každá má specifickou váhu a představuje klíčové aspekty udržitelného provozu budovy. Těmito kategoriemi jsou například energetická účinnost, použití vody, používání obnovitelných zdrojů, kvalita vnitřního prostředí, ekologie, správa budov a další.

BREEAM®

BREEAM rating		% score
Outstanding	★★★★★★	≥85
Excellent	☆★★★★	≥70
Very good	☆☆★★★★	≥55
Good	☆☆☆★★★	≥40
Pass	☆☆☆☆★★	≥25
Acceptable	☆☆☆☆☆★	≥10
Unclassified	☆☆☆☆☆☆	≤10



Management



Health & Wellbeing



Energy



Transport



Water



Resources



Resilience



Land Use & Ecology



Pollution



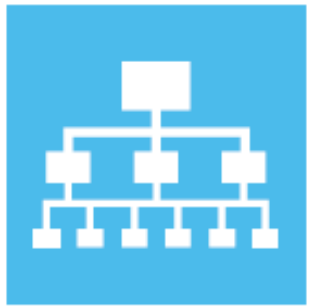
BREEAM New Construction

PŘEHLED

BREEAM New Construction V6 je nejnovější verze **zelené certifikace pro nové budovy** vydaná britskou společností BRE. Certifikace je platná **neomezeně**. Má celkem 6 úrovní certifikace, které jsou přidělovány na základě dosažených bodů budov. Certifikace hodnotí celkem 9 kategorií, z nichž každá má specifickou váhu a představuje klíčové aspekty udržitelného provozu budovy. Těmito kategoriemi jsou například energetická účinnost, použití vody, používání obnovitelných zdrojů, kvalita vnitřního prostředí, ekologie, správa budov a další.

BREEAM[®]

BREEAM rating		% score
Outstanding	★★★★★	≥85
Excellent	☆★★★★	≥70
Very good	☆☆★★★★	≥55
Good	☆☆☆★★★	≥45
Pass	☆☆☆☆★	≥30
Unclassified	☆☆☆☆☆	<30



Management



Health & Wellbeing



Energy



Transport



Water



Waste



Materials



Land Use



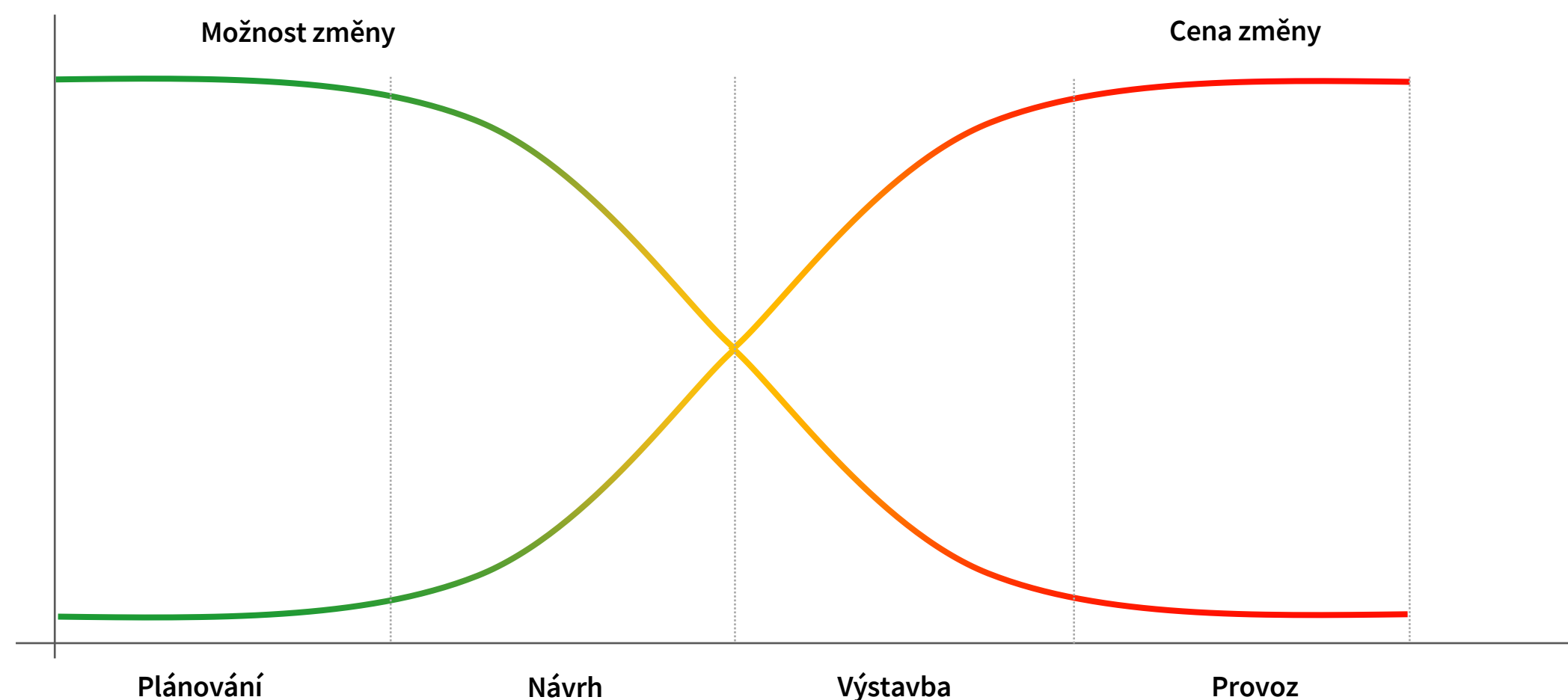
Pollution



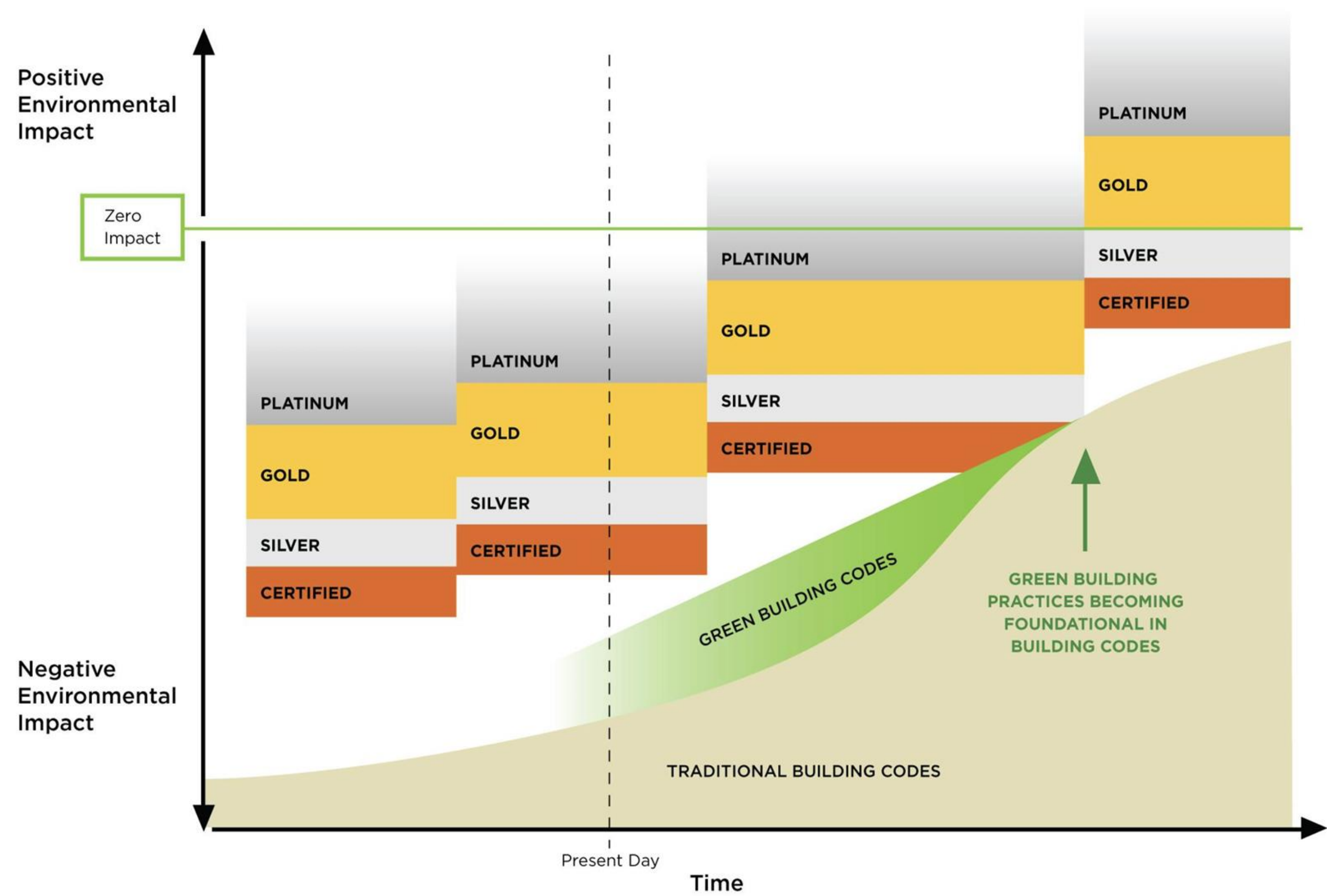
Včasné zapojení BREEAM konzultantů do procesu

V případě certifikace New Construction je brzké zapojení BREEAM konzultantů do projektu klíčové pro dosažení požadované úrovně a minimalizaci nákladů.

Pokud je budova již v pokročilé fázi, náklady na změny jsou vysoké, což mnohdy vede klienta k rozhodnutí neinvestovat do úprav a spíše certifikovat budovu po dokončení výstavby v certifikaci In-Use. Certifikace In-Use je ale platná jen 3 roky a vyžaduje obnovování certifikátů.



Porovnatelnost



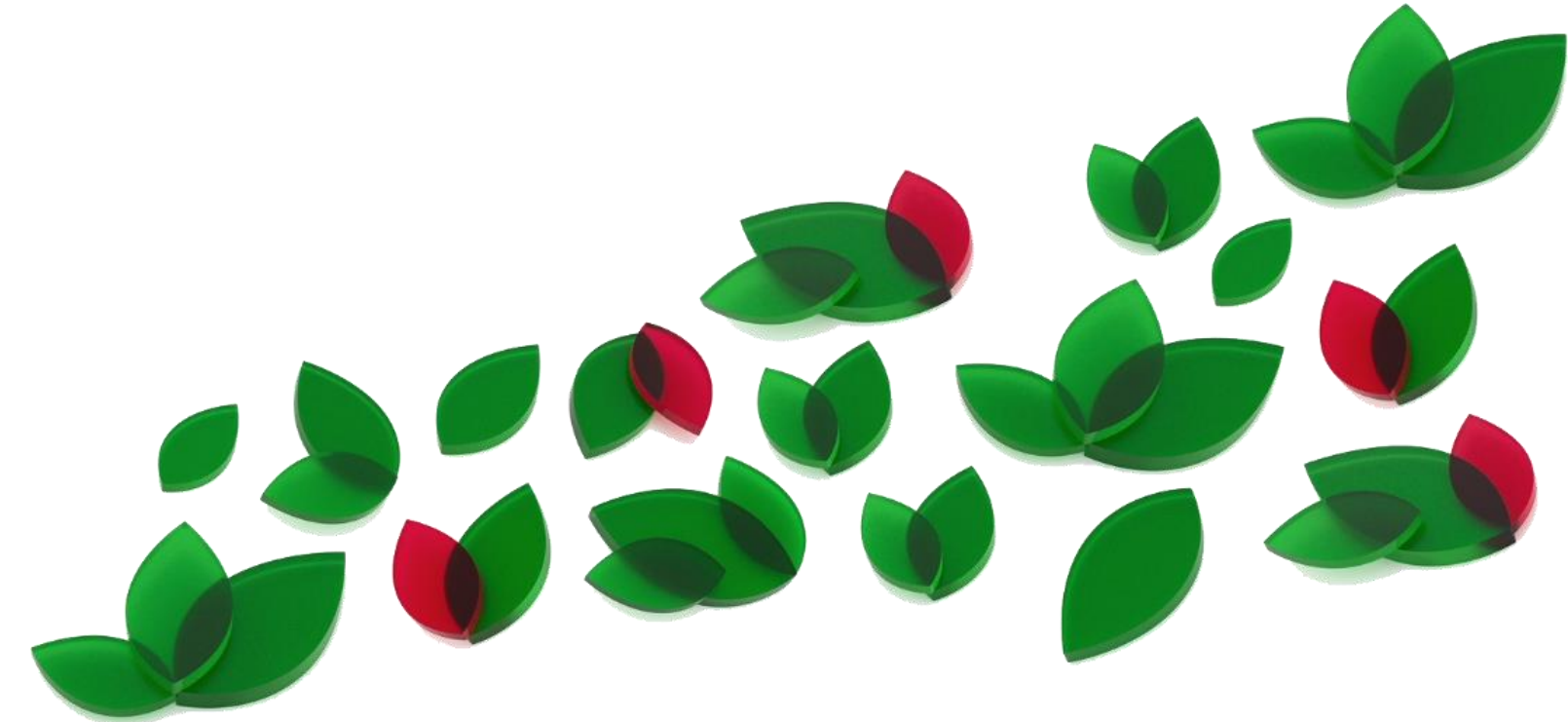
EU Taxonomy

Regulace (EU) 2020/852.

Nařízení o taxonomii vstoupilo v platnost dne 12. července 2020.

Jsou stanoveny 4 podmínky, aby hospodářská činnost mohla být označena za udržitelnou. Jedná se o kritéria:

- „významně přispívat“
- „významně nepoškozovat“
- dodržovat minimální sociální záruky
- splňovat technická kritéria pro vyhodnocení



EU Taxonomy

Výstavba nových budov

Renovace budov

Akvizice a vlastnictví budov

Kritéria „významně
přispívat“

Přispívání k mitigaci klimatických změn
Přispívání k adaptaci na klimatické změny
Přispívání k cirkulární ekonomice

Přispívání k mitigaci klimatických změn
Přispívání k adaptaci na klimatické změny

Kritéria „významně
nepoškodovat“

Voda
Prevence znečištění
Biodiverzita

Mitigace klimatických změn
Adaptace na klimatické změny
Cirkulární ekonomika

Voda
Prevence znečištění
Biodiverzita

Mitigace klimatických změn
Adaptace na klimatické změny

Minimální záruky

Při provádění činnosti se dodržují Směrnice OECD pro nadnárodní podniky a Směrnice OSN o obchodu a lidských právech.



EU Taxonomy

Výstavba nových budov

Renovace budov

Akvizice a vlastnictví budov

Požadavky:

- Potřeba primární energie - 10% pod NZEB.
- Pro budovy s EVP > 5000 m² musí dojít ke zkoušce tepelné integrity a blower-door testu (alternativou je zavedení systému řízení kvality během výstavby).
- Pro budovy s EVP > 5000 m² je vypočten potenciál globálního oteplování (GWP) v kgCO₂ pro každou fázi životního cyklu.

en
něny

Přispívání k mitigaci klimatických změn
Přispívání k adaptaci na klimatické změny

Adaptace na klimatické změny
Cirkulární ekonomika

Voda
Prevence znečištění
Biodiverzita

Mitigace klimatických změn
Adaptace na klimatické změny

Minimální záruky

Při provádění činnosti se dodržují Směrnice OECD pro nadnárodní podniky a Směrnice OSN o obchodu a lidských právech.



EU Taxonomy

Výstavba nových budov

Renovace budov

Akvizice a vlastnictví budov

Požadavky:

- Potřeba primární energie - 10% pod NZEB.
- Pro budovy s EVP > 5000 m² m² a blower-door testu (alternativně během výstavby).
- Pro budovy s EVP > 5000 m² m² oteplování (GWP) v kgCO₂ pro

Požadavky:

- Musí být splněny podmínky pro „větší renovace“.
- tzn. energetická náročnost budovy nebo renovované části, která je modernizována, splňuje nákladově optimální minimální požadavky na energetickou náročnost v souladu se směrnicí EPBD (alternativou je snížená potřeba PED a to o 30 %).

Přispívání k mitigaci klimatických změn
Přispívání k adaptaci na klimatické změny

da
vence znečištění
odiverzita
tigace klimatických změn
aptace na klimatické změny

Minimální záruky

Při provádění činnosti se dodržují Směrnice OECD pro nadnárodní podniky a Směrnice OSN o obchodu a lidských právech.



EU Taxonomy

Výstavba nových budov

Renovace budov

Akvizice a vlastnictví budov

Požadavky:

- Potřeba primární energie - 10% pod NZEB.
- Pro budovy s EVP > 5000 m² m² a blower-door testu (alternativně během výstavby).
- Pro budovy s EVP > 5000 m² m² oteplování (GWP) v kgCO₂ pro

Požadavky:

- Musí být splněny podmínky pro „větší renovace“.
- tzn. energetická náročnost budovy ne modernizována, splňuje náklady požadavky na energetickou náročnost (alternativou je snížená potřeba PED a

én
něny

Přispívání k mitigaci klimatických změn
Přispívání k adaptaci na klimatické změny

da

Požadavky:

- Pro budovy postavené před 31. 12. 2020: PENB třídy A (alternativou je ověření, že budova patří mezi nejlepších 15% budov z vnitrostátního/regionálního fondu budov postavených před 31. 12. 2020.
- U budov postavených po 31. 12. 2020 musí být splněno požadavek na potřeba primární energie a to 10% pod NZEB.
- Velké domy (mimo residenčních) musejí mít zavedený systém monitorování a hodnocení energetické náročnosti.

Minimální záruky

Při provádění činnosti se dodržují Směrnice OEC právech.



Děkuji za pozornost

Tomáš Pospíchal

Senior konzultant, ENVIROS, s.r.o.

tomas.pospichal@enviros.cz





UDRŽITELNÉ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI, CERTIFIKACE BUDOV A MOŽNOSTI UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ

Webinář Úterý 30. dubna 2024, 13.00 – 14.00

- Význam certifikací pro financování
- Možnosti udržitelného financování budov

Tomáš Uhlíř

Ředitel Obchodní divize Čechy -
Globální bankovníctví

Komerční banka

Význam certifikací a PENB pro dosažení financování budov je klíčový



V dubnu 2021 byla založena dekarbonizační iniciativa světového bankovního trhu tzv. **Net Zero Banking Alliance (NZBA)**. Její signatáři se zavázali **přijmout opatření ke splnění dosažení uhlíkové neutrality financovaného portfolia do roku 2050**.

Počet členů neustále roste, dnes mezi členy mimo jiné patří: SG, ING, Citi, CommerzBank, Deutsche Bank, Morgan Stanley, Goldman Sachs,...

Počet členů	Počet zemí	Objem Aktiv	% Financovaných aktiv bankami na celém světě
144	44	USD 74trn	41%



Zdroj: UNEP – FI / <https://www.unepfi.org/net-zero-banking/members/>

Dnes 60 členů stanovilo svoje **předběžné cíle dekarbonizace pro rok 2030**. Zaměření na **odvětví**, které produkují **nejvíce CO2 a mají největší expozice**.

Odvětví: uhelná energetika, ropa a zemní plyn, cement, automobilový průmysl, energetika, ocel, námořní doprava a **komerční nemovitosti**.

„Města spotřebovávají asi 75 procent globální primární energie a vypouštějí 50 až 60 procent celkových světových skleníkových plynů.“

Zdroj: UN-Habitat - Program OSN pro lidská sídla / <https://unhabitat.org/topic/urban-energy>



Cíl SG pro rok 2030 v odvětví RE:

Commercial Real Estate:

- target on the carbon intensity of the commercial real estate sector of 18kg of CO2e/sq m by 2030 (based on Societe Generale current portfolio mix), i.e. a reduction of 63% compared to 2022;



Finančně náročná ekonomická tranzice – programy udržitelného financování

Decarbonize buildings and portfolios

McKinsey research estimates approximately **\$9.2 trillion in annual investment** will be required globally to support [the net-zero transition](#). If the world successfully decarbonizes, the 2050 economy will look fundamentally different from the current economy. If it doesn't successfully decarbonize, the world will experience mounting physical risks that will strain the foundations of the global economy and society. In either case, the places where people live, work, shop, and play will fundamentally change.

Zdroj: <https://www.mckinsey.com/industries/real-estate/our-insights/climate-risk-and-the-opportunity-for-real-estate>

McKinsey
& Company

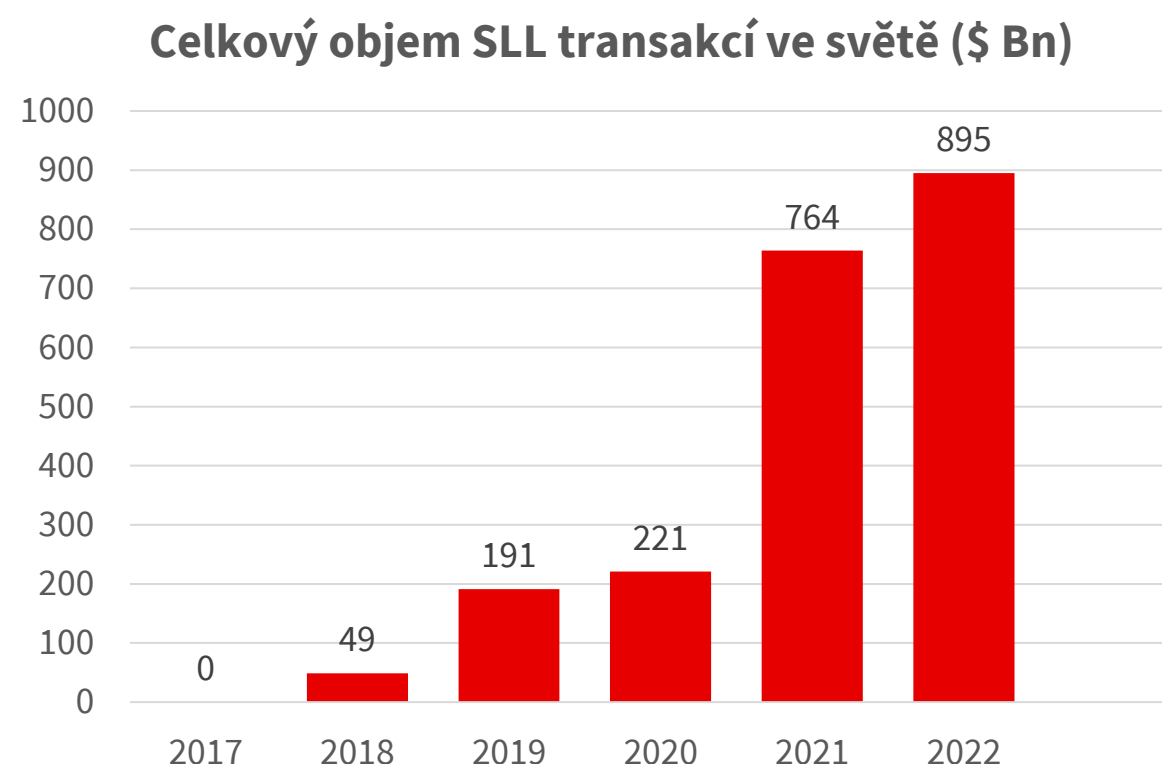
Rostoucí počet programů pro podporu investic do udržitelných projektů a jejich financování

- Dle mezinárodních principů LMA, APLMA, LSTA – **Green loan/ bond, Sustainable Linked Loan/Bond**
- Různé programy pro podporu investic do zvyšování energetické účinnosti budov – ad hoc jednotlivé banky, Evropská investiční banka

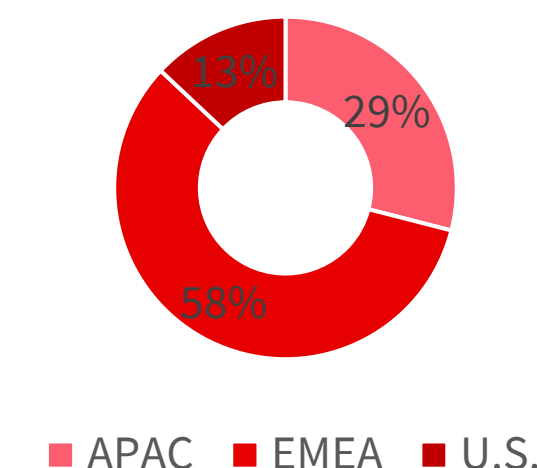
Udržitelné financování - rychle rostoucí segment financování

„Since the first issuances six years ago, the market for SLLs has grown exponentially from \$4.8 billion in 2017 to \$447.3 billion in 2022.“

Zdroj: Houlihan Lokey/ Bloomberg



2022 SLL obchody ve světě dle regionu



Možnosti udržitelného financování budov pro dosažení stanoveného cíle Net Zero

Green Loan – Zelený úvěr

- **TYP:** Investiční úvěr na zelený projekt
- **Metodika dle LMA, LSTA, APLMA** – Green Loan Principles
- **Postup:** Klient popíše své environmentální cíle a proces, jak určuje, zda jsou zelené projekty v souladu s kategoriemi v metodice (+ další relevantní kritéria výběru projektů a proces řízení E&S rizik)
- **Reporting:** i) nutnost transparentně doložit využití finančních prostředků na environmentálně šetrný nebo přínosný projekt (samostatný účet pro zelený úvěr, systém pro sledování využití prostředků) a ii) prokázat pozitivní environmentální dopad
- **Výhody:** uvedení do problematiky a řešení dílčích překážek implementace ošetření ESG rizik, komerční

Green Loan
Principles



Příklady: Obnovitelné zdroje energie, Zvýšení energetické účinnosti, Prevence a snížení znečištění, Čistá mobilita, Udržitelné nakládání s vodou a odpadními vodami, Adaptace na změnu klimatu, Cirkulární ekonomika, Úsporné budovy apod.



V roce 2022 Komerční banka a společnost APIGENEX uzavřely smlouvu o poskytnutí zeleného úvěru (Green Loan) podle mezinárodní metodiky. **Společnost APIGENEX bude z prostředků realizovat vědecko-výzkumné centrum a zavede několik technologií, které zajistí snížení množství spotřeby provozních organických rozpouštědel a umožní jejich recyklaci.**



KB poskytla 55 milionů euro jako zelený úvěr společnosti FCC AQUALIA S.A., která je vlastníkem Severomoravských vodovodů a kanalizací Ostrava. Jednalo se o podíl na syndikovaném úvěru, který je označen jako „Green Loan“ podle mezinárodní metodiky. **Společnost prostředky využije na projekty, které lidem přinášejí kvalitní pitnou vodu, eliminují znečištění ve vyčištěných odpadních vodách, eliminují další riziko znečištění či záplav nebo také snižují emise skleníkových plynů.** Rovněž budou směřovány do projektů na obnovitelné zdroje energie (vodní elektrárny) a čistou dopravu.



Možnosti udržitelného financování budov pro dosažení stanoveného cíle Net Zero

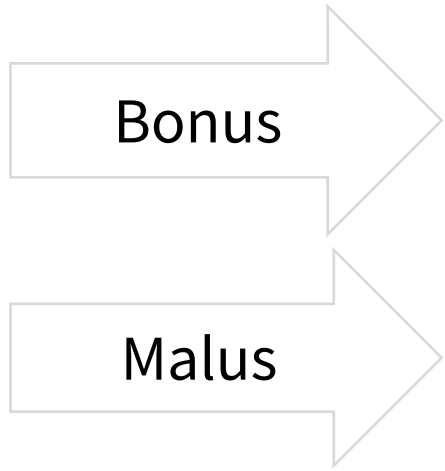
Úvěr vázaný na cíle udržitelnosti – Sustainability-Linked Loan (SLL)

- **TYP:** Financování, které není vázáno na konkrétní účel/ projekt / investici
- **Metodika dle LMA, LSTA, APLMA** – Sustainability-Linked Loan Principles
- **Postup:**
 - Pro společnosti, které mají udržitelnost jako součást jejich „DNA“ a chtějí dát najevo investorům, veřejnosti a všem dalším stakeholderům, že si za strategií udržitelnosti stojí.
 - V souladu se strategií udržitelnosti klient plní cíle v průběhu několika let
 - Obvykle to jsou tři cíle, které jsou pro byznys klienta **důležité, ambiciózní a měřitelné**
- **Reporting:** Pravidelné vyhodnocení plnění stanovených cílů;
- **Výhody:** Za dosažení cílů udržitelnosti získá klient od KB bonus v podobě nižší úrokové sazby (jinak malus)



Příklady cílů udržitelnosti

- Snížení uhlíkové stopy, zvýšení podílu obnovitelných zdrojů energie, redukce odpadů, navýšení podílu zdrojů z recyklovaných surovin /snížení vstupů z primárních surovin, snížení potravinového odpadu, certifikace budov BREEAM, LEED, získání certifikace v oblasti bezpečnosti práce apod.



Příklad možného nastavení schématu bonusu	
Plnění KPI/cílů udržitelnosti (celkem stanoveny 3 cíle)	Změna úrokové sazby bonus/malus
Splnění 3 cílů	-5 bps
Splnění 2 cílů	-2.5 bps
Splnění 1 cíle	+2.5 bps
Splnění 0 cílů	+5 bps



Možnosti udržitelného financování budov pro dosažení stanoveného cíle Net Zero do roku 2050



Program ELENA je
spolufinancován z programu
Evropské Unie InvestEU
Advisory Hub

Evropská investiční banka – Program ELENA

- **TYP:** Podpora investic do zvyšování energetické účinnosti nerezidenčních budov, investice do vytápění, chlazení, renovace budovy, obnovitelných zdrojů energie, investice jejichž cílem je zvýšení energetické účinnosti ve výrobních a technologických procesech
- **Rozsah programu** – komplexní technické poradenství s 90 % slevou v rozsahu:
 - Energetické poradenství a příprava dokumentace pro případnou dotaci
 - Podklady pro EPC projekty
 - Nabídka vhodného financování (SLL, GL, ...)
- **Pro koho je určeno:** Střední a velké podniky do 3000 zaměstnanců, veřejný sektor
- **Projekty:**
 - Investice do
 - a) výrazného snížení energetické náročnosti stávajících budov - do obálky budovy, do samotné stavby, do mikrogenerační jednotky kombinující výrobu tepla a elektřiny, ostatní dle identifikace energetickým auditorem ...
 - b) Snížení energetické náročnosti/zvýšení energetické účinnosti výrobních a technologických procesů prostřednictvím pořízení nových technologií

Pro více informací kontaktujte své bankovní poradce





UDRŽITELNÉ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI, CERTIFIKACE BUDOV A MOŽNOSTI UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ

Webinář Úterý 30. dubna 2024, 13.00 – 14.00

Financování prostřednictvím zeleného úvěru v praxi

Tomáš Procházka

Chief Financial Officer

Accolade



**INVESTUJEME DO
MODERNÍCH
PRŮMYSLOVÝCH PARKŮ
PRO UDRŽITELNOU
BUDOUCNOST**



KDO JSME

„INVESTUJEME DO INFRASTRUKTURY
PRO PODNIKÁNÍ V EVROPĚ“

Jsme investiční společnost poskytující prvotřídní infrastrukturu pro podnikání v Evropě. Za více než 10 let se nám podařilo vybudovat jedno z nejzelenějších portfolií moderních průmyslových parků pro světové značky z oblasti e-commerce, logistiky a lehké výroby.

Investujeme nejen do výstavby nových projektů, ale také do revitalizace zanedbaných brownfieldů, jejichž počet v našem portfoliu neustále roste. Chceme jít příkladem v podnikání i v rámci společenské odpovědnosti. Součástí naší firemní kultury je být důvěryhodným i odpovědným partnerem a dobrým sousedem.

V roce 2014 jsme založili fond průmyslových nemovitostí pro kvalifikované investory Accolade Industrial Fund a vybudovali si pevnou pozici mezi největšími realitními fondy v Evropě.



8 ZEMÍ



3,3 mil. m²
spravovaného portfolia



**121 PRŮMYSLOVÝCH BUDOV
V 57 PARCÍCH**



3 mld. EUR
celková hodnota portfolia



**16 OŽIVENÝCH
PRŮMYSLOVÝCH AREÁLŮ**
866 872 m² obnovených
ploch – celkem 33 % portfolia



**FOND KVALIFIKOVANÝCH
INVESTORŮ**
více než 3 000 investorů



BREEAM šetrný přístup
k životnímu prostředí.
Od roku 2020 minimálně
na úrovni „Excellent“.



**JSME VLASTNÍKEM
MEZINÁRODNÍHO LETIŠTĚ
BRNO-TUŘANY**



184 NÁJEMCŮ
lehká výroba, logistika
a e-commerce



**PLÁNUJEME VYBUDOVAT
POLYGON PRO TESTOVÁNÍ
AUTONOMNÍCH VOZIDEL**





ENVIRONMENTAL

INVESTUJEME A PODNIKÁME
V SOULADU S OCHRANOU
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ



SOCIAL

PODPORUJEME TY, KTEŘÍ NAŠI
POMOC POTŘEBUJÍ, A DBÁME NA
PODMÍNKY ZAMĚSTNÁVÁNÍ LIDÍ



GOVERNANCE

TRANSPARENTNOST A FÉROVOST
VŮČI INVESTORŮM, NÁJEMCŮM
I OBCHODNÍM PARTNERŮM JE PRO
NÁS PRIORITOU

VÝSTAVBA ŠETRNÁ K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ



DŮRAZ NA REVITALIZACI ZANEDBANÝCH BROWNFIELDŮ

Zachování biodiverzity a ekologické rovnováhy hraje zásadní roli, a proto podporujeme revitalizaci opuštěných brownfieldů, které jsou nositeli významného průmyslového dědictví.

Podíl brownfieldů v portfoliu Accolade je 33 %.



ANALÝZY ŽIVOTNÍHO CYKLU BUDOV

Analýza životního cyklu budov (LCA) je komplexní posouzení vlivu budovy na životní prostředí, od surovin a stavebních procesů použitých k její výstavbě až po její provoz, údržbu a případnou demolici nebo likvidaci.



SNIŽOVÁNÍ UHLÍKOVÉ STOPY

Naše průmyslové parky jsou do detailu promyšlené tak, aby přispívaly ke snižování uhlíkové stopy. Solární a fotovoltaické panely na střechách hal podporují přechod na čisté zdroje energie a snižují emise skleníkových plynů. Nabíjecí stanice pro elektromobily eliminují závislost na fosilních palivech a podporují udržitelnější a efektivnější budoucnost. Bílá střešní membrána odráží sluneční světlo a snižuje množství tepla absorbovaného střechou a budovou o 50 %.

ZVELEBUJEME OKOLÍ NAŠICH PARKŮ



VSAKOVÁNÍ/ZADRŽOVÁNÍ DEŠŤOVÉ VODY ZLEPŠUJE STAV PODZEMNÍCH VOD

Prostřednictvím systémů pro vsakování a zadržování dešťové vody, které instalujeme v našich parcích, podporujeme udržitelné hospodaření s vodou. Tyto systémy pomáhají doplňovat zásoby podzemních vod, snižují riziko záplav a zvyšují kvalitu vody.



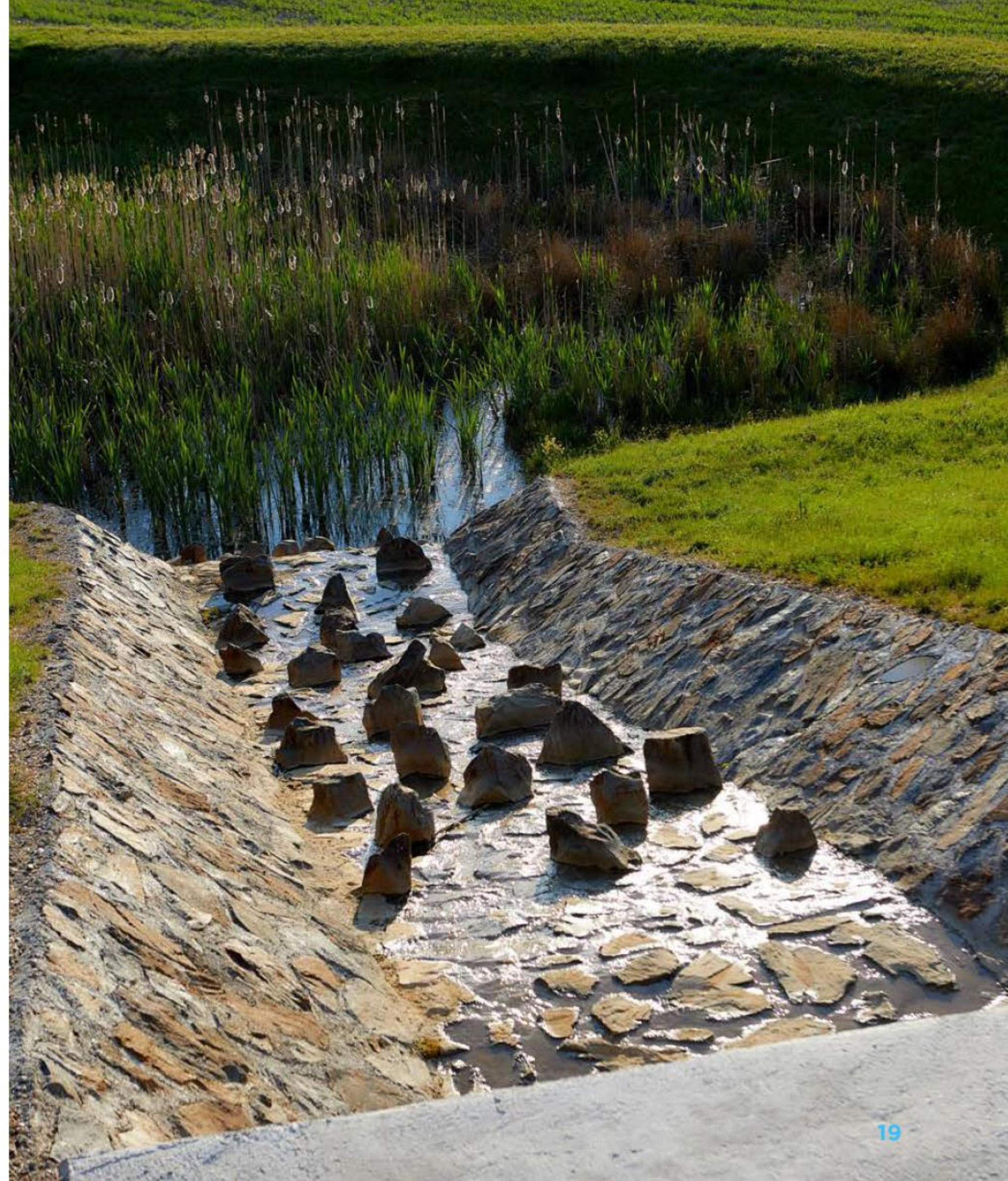
LOUKY NAHRAZUJÍ TRÁVNÍKY VYŽADUJÍCÍ ZAVLAŽOVÁNÍ

Některé zelené plochy v našich parcích věnujeme loukám a lučním květinám. Snižujeme tím využívání zdrojů a požadavky na údržbu. Zároveň zlepšujeme stav půdy a zajišťujeme větší rozmanitost stanovišť pro volně žijící živočichy a rozmanitost druhů.



VČELÍ ÚLY, STANOVIŠTĚ PRO JEŠTĚRKOVIŠTĚ A HMYZÍ HOTELY

Včelí úly, stanoviště pro ještěrky a hmyzí hotely nejsou v našich parcích jen estetickými prvky. Poskytují útočiště různým druhům, čímž podporují biodiverzitu.



INVESTOVÁNÍ DO KVALITY A MODERNÍCH TECHNOLOGIÍ



V Accolade se držíme principu odpovědného investování s respektem ke světu kolem nás. Naše projekty připravujeme tak, aby splňovaly ty nejvyšší standardy udržitelného přístupu mezinárodně uznávané certifikace BREEAM a DGNB.

BREEAM CERTIFIKACE GARANTUJE

- ▶ Vysokou míru šetrnosti k životnímu prostředí
- ▶ Vhodné pracovní podmínky pro zaměstnance
- ▶ Energetickou soběstačnost budovy

Zdravotní, bezpečností a environmentální rizika jsou monitorována před a během výstavby projektu. Od roku 2020 má Accolade všechny nové projekty min. na úrovni „Excellent“.

Od roku 2020 jsme celkem šestkrát získali nejvyšší hodnocení BREEAM „Outstanding“.

BREEAM	OUTSTANDING	EXCELLENT	VERY GOOD	GOOD	TOTAL
PLOCHA PROJEKTŮ	320 789 m ²	853 193 m ²	1 119 181 m ²	216 304 m ²	2 509 467 m ²
DGNB*	PLATINUM	GOLD	SILVER	BRONZE	TOTAL
PLOCHA PROJEKTŮ		27 598 m ²			27 598 m ²

*V Německu usilujeme o tamní certifikaci DGNB, která zohledňuje životní cyklus a celkovou výkonnost projektu.



JEDNO Z NEJZELENĚJŠÍCH PORTFOLIÍ V EVROPE

Accolade byla historicky vůbec prvním subjektem v Česku a také Polsku, který získal prestižní certifikaci udržitelnosti BREEAM „Outstanding“ pro novou industriální budovu. Přesto, že dle statistik pouze zhruba 3 % všech budov na trhu, které procházejí certifikací BREEAM, dosáhnou na nejvyšší stupeň Outstanding, Accolade má ve svém porfoliu rovnou šest těchto nemovitostí. V roce 2020 jsme ocenění získali za budovu v revitalizovaném areálu chebských strojíren, která byla v době dokončení vyhlášena nejekologičtější industriální budovou světa. V roce 2023 se nám pak podařilo realizovat dalších pět takto oceněných projektů, a to ve Stříbře, Kojetíně, Štětíně, Koninu a Chebu. Budova v Chebu obdržela nejvyšší skóre a stala se tak nejzelenější průmyslovou budovou na světě.

Budovy musí splňovat nejvyšší standardy v oblasti nakládání s vodou, snižování uhlíkové stopy a spotřeby energie.



PARK KOJETÍN



PARK STŘÍBRO



PARK SZCZECIN III

NEJVYŠŠÍ SKÓRE V BREEAM INTERNATIONAL NEW CONSTRUCTION



94.2 %

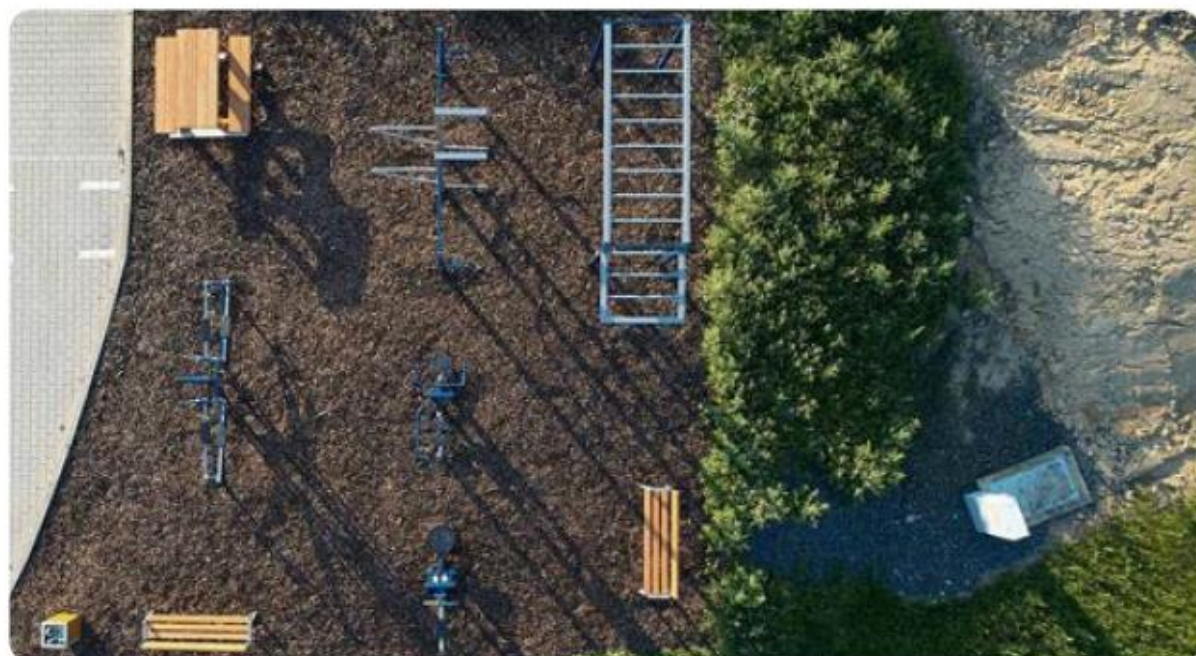
Moderní průmyslový areál Park Cheb South se stal nejekologičtější průmyslovou budovou na světě. Budova získala vynikající hodnocení a rekordní skóre 94,2 % podle prestižní mezinárodní certifikace udržitelnosti BREEAM New Construction. Objekt má celkovou plochu 40 000 metrů čtverečních. Většinu prostor budovy si pronajímá společnost AUTODOC, německý internetový prodejce automobilových součástek, který v současné době působí ve 27 evropských zemích a zaměstnává přibližně 5 000 lidí v deseti zemích.

UDRŽITELNÉ VLASTNOSTI:

- ▶ Více než 85 % stavebního odpadu zajištěno ze skládek.
- ▶ Energetická účinnost: snížení spotřeby primární energie o 59,2 %.
- ▶ Opatření na úsporu vody snižující spotřebu pitné vody o 85 %.
- ▶ Střecha připravená pro instalaci fotovoltaické elektrárny.



JSME SPOLEČENSKY ODPOVĚDNÝM PARTNEREM



DOBRÝ SOUSED

Na lokalitách, ve kterých působíme, nám záleží. Spolupracujeme s místními samosprávami, podporujeme občanskou vybavenost, přinášíme nová pracovní místa a podílíme se na celkovém místním rozvoji. Investujeme do lokálních komunit, jako jsou vzdělávací, sportovní i dobročinné organizace, budujeme infrastrukturu a výsadbou stromů na veřejných prostranstvích se podílíme na obnově zeleně.



DLOUHODOBÁ PODPORA CHARITATIVNÍCH PROJEKTŮ

Vnímáme jako důležité poslání pomáhat těm, kteří v životě neměli tolik štěstí. Proto již od svého založení spolupracujeme s několika neziskovými organizacemi, které nabízejí pomoc lidem s mentálním nebo kombinovaným postižením a psychiatrickým onemocněním. Jsme rovněž partnerem několika nadačních fondů, které se soustředí na pomoc dětem v nouzi.



PODPORA VĚDY, KULTURY I SPORTU

Investujeme do vědy, vzdělávání, kultury i sportu. Věříme, že vědecké znalosti jsou hnací silou každé úspěšné společnosti a důležitým podhoubím pro moderní podnikání. Proto podporujeme vědu napřímo a přispíváme nejlepším vědcům na jejich hodnotný výzkum. Současně neopomíjíme ani sportovní organizace. Dlouhodobě se věnujeme rozvoji sportu v našich lokalitách i mimo ně.

ZODPOVĚDNÁ FIREMNÍ KULTURA



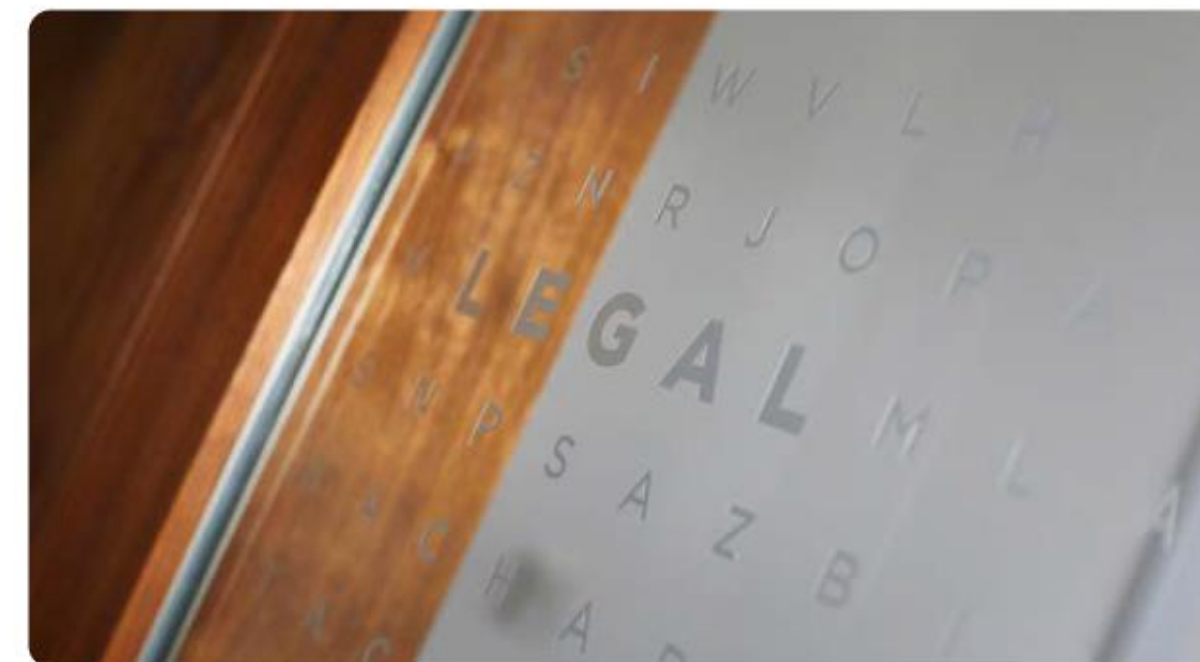
ROVNÉ PŘÍLEŽITOSTI, TRANSPARENTNOST A PROFESIONALITA

Máme jasně nastavenou strategii a jsme transparentní. Odpovědnost vůči našim obchodním partnerům, investorům i zaměstnancům pro nás vždy bude na prvním místě. Chováme se profesionálně, otevřeně a vždy hrajeme podle pravidel.



UNITED NATIONS GLOBAL COMPACT

Dalším krokem směrem k férovější a odpovědnější budoucnosti je naše účast v iniciativě United Nations Global Compact. Přijali jsme deset zavazujících principů popisujících ideální model jednání v oblasti lidských práv, pracovních podmínek, životního prostředí a protikorupčního jednání.

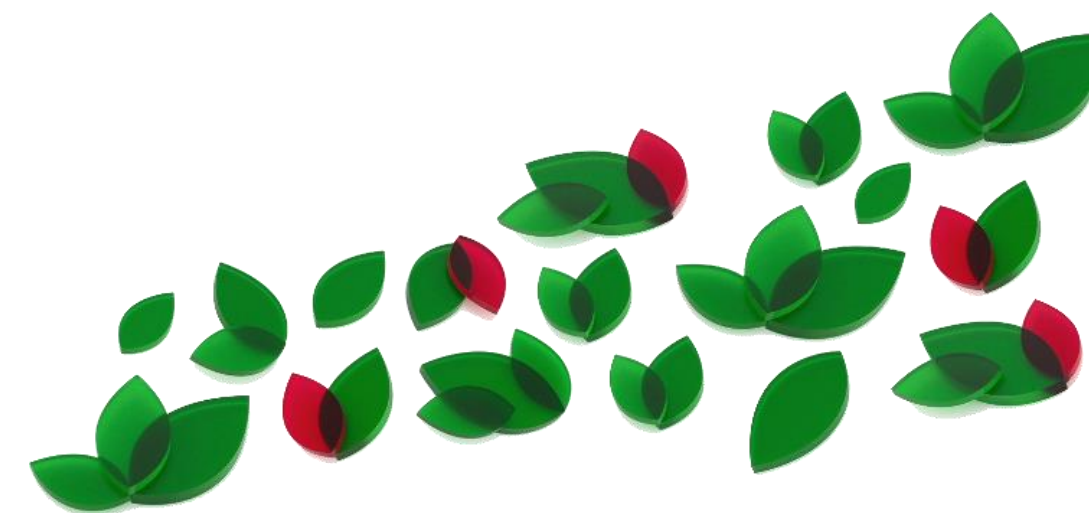


CRIMINAL COMPLIANCE PROGRAM

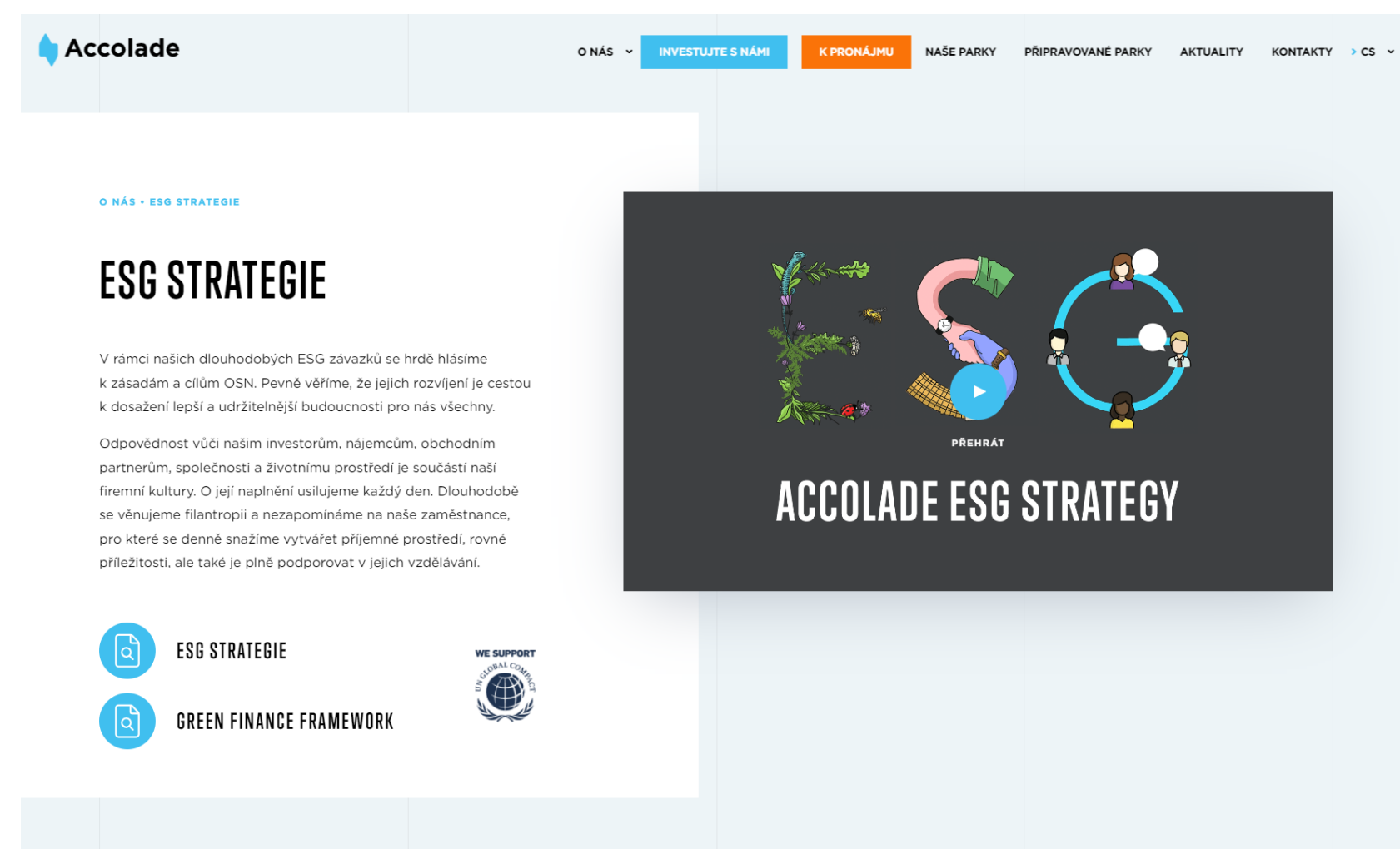
Současně uplatňujeme Program dodržování trestních a etických a předpisů (Criminal Compliance Program), který je tvořen Kodexem trestních předpisů (Criminal Compliance Code) a Etickým kodexem (Code of Ethics). Dokumenty obsahují opatření pro prevenci spáchání trestného činu či neetického jednání pro všechny osoby působící v rámci Accolade.

Příklad z praxe

Green Loan - Zelený úvěr pro skupinu Accolade



- Accolade - prémiové průmyslové nemovitosti
- Zelený úvěr - 42,5 milionu eur (cca 1 mild Kč, říjen 2023)
- Výstavba a zároveň dlouhodobé financování dokončené haly pro park Cheb East
- KB posuzovala environmentální udržitelnost, soulad s Taxonomií EU
- Cílem získat nejvyššího hodnocení v rámci certifikace BREEAM New Construction - Outstanding
- Řada vyspělých ekologických řešení a moderních technologií
- Na střeše fotovoltaika, vytápění a výměna vzduchu pomocí tepelných čerpadel, ke splachování šedá voda z podzemní nádrže, nabíječky pro elektromobily, relaxační zóna a fitcentrum



GREEN FINANCE FRAMEWORK



Accolade's ESG strategy is centered around 3 pillars: Governance, Environment and People & Prosperity.

Through focusing on material topics in each pillar we try to protect the environment and create positive impacts for society (including our employees), while always being transparent and fair towards our stakeholders.

Topics associated with material positive or negative impacts are:

- ▶ local communities;
- ▶ direct and indirect economic value;
- ▶ employment, human rights & inclusion, equality;
- ▶ climate;
- ▶ biodiversity and ecosystems;
- ▶ water resources.





ACCOLADE HOLDING GREEN FINANCE FRAMEWORK

Accolade Holding Green Finance Framework (the "Framework") has been established to support Accolade's ESG strategy.

The Green Finance Framework is fully aligned with:

the Green Bond Principles (GBP) 2021 with the 2022 June appendix I as administered by the International Capital Market Association (ICMA)¹;

the Green Loan Principles 2023 (GLP) as administered by the Loan Market Association (LMA), Loan Syndications and Trading Association (LSTA) and Asia Pacific Loan Market Association (APLMA)²; and

The Green Loan Principles and/or Green Bond Principles categories have been aligned with the EU Environmental Objectives as defined in the EU Taxonomy Regulation.

Under the Green Finance Framework, the Group can issue a variety of Green Financing Instruments ("Green Financing Instruments") to finance or refinance green projects ("Eligible Green Projects"), see the Use of Proceeds section below.

Green Financing Instruments:

- green bonds (including, among other things, hybrid and convertible bonds);
- green loans;
- Schuldschein instruments;

- commercial papers;
- guarantees; and
- letters of credit.

The Green Finance Framework is in alignment with the four Principles of ICMA GBP and GLP:

- use of proceeds;
- process for project evaluation and selection+
- management of proceeds;
- reporting.

As both the Green Bond/Green Loan Principles and the green financing market overall are evolving quickly, this Green Finance Framework may be further updated or expanded. For the avoidance of doubt, any future changes to the eligibility criteria will not apply to Green Loans that have been allocated using the net proceeds of any Green Finance Instrument issued under this or previous frameworks. Accolade is paying particular attention to market developments on an EU-level and will look to adjust to the best extent possible its framework when the EU Green Bond Standard (EU GBS) become enforceable.



ELIGIBLE GREEN PROJECT CATEGORIES AS PER ICMA GBP / LMA GLP

ELIGIBLE EU TAXONOMY ECONOMIC ACTIVITY

GREEN ELIGIBILITY CRITERIA

CONTRIBUTION TO EU TAXONOMY ENVIRONMENTAL OBJECTIVE

CONTRIBUTION TO UN SDGS

Green Buildings
Renewable Energy

7.1
Construction of new buildings

7.2
Renovation of existing buildings

7.3
Installation, maintenance and repair of energy efficiency equipment

7.5
Installation, maintenance and repair of instruments and devices for measuring, regulation and controlling energy performance of buildings

7.7
Acquisition and ownership of buildings

7.6
Installation, maintenance, and repair of renewable energy technologies

Construction of new buildings

- Buildings designed to achieve a net primary energy demand that is at least 10% lower than the threshold required by the Nearly Zero-energy Buildings ("NZEB") in the local market;
- BREEAM: Outstanding, Excellent or Very Good; or
- As equivalent: WELL (Silver, Gold or Platinum), DGNB (Silver, Gold or Platinum), LEED (Silver, Gold or Platinum), EDGE (Level 1, 2 or 3).

Renovations of existing buildings

- The building renovation complies with the applicable requirements for major renovations¹;
- Alternatively, renovation leads to a reduction of primary energy demand of at least 30%.

Acquisition and owning of existing buildings

- Primary energy demand at least 10% lower than the threshold for Nearly Zero-energy Buildings ("NZEB") in the local market requirements (if built after 31 December 2020);
- EPC A or top 15% of the national or regional building stock (if built before 31 December 2020);
- BREEAM: Outstanding, Excellent or Very Good; or
- As equivalent: WELL (Silver, Gold or Platinum), DGNB (Silver, Gold or Platinum), LEED (Silver, Gold or Platinum), EDGE (Level 1, 2 or 3).

Energy efficiency measures and renewable energy

- Installation of renewable energy and equipment to increase energy efficiency (excluding fossil fuel-powered equipment) such as (but not limited to) solar PV, heat pumps; wind turbines; solar hot water panels; solar transpired collectors; thermal or electric energy storage units; high efficiency micro-CHP; heat exchanger/recovery systems; smart control systems; new windows; new doors; improved thermal insulation; energy efficient lighting; ventilation systems.

Climate adaptation measures to owned existing buildings

- Implementation of adaptation solutions allowing for resilience to physical climate (risks such as drought, flooding, heavy precipitation) such as (but not limited to) upgrade of water fixtures in the building; technical solutions enabling the use of rainwater or graywater; solutions to improve the drainage of water from the roof slope; implementation of solutions that will allow for the management and utilization of surface water runoff and to avoid, reduce or delay the discharge of rainfall to public sewers.

able national and regional building regulations for 'major renovation' implementing Directive 2010/31/EU. The energy building or the renovated part that is upgraded meets cost-optimal minimum energy performance requirements in accordance directive.

THE GREEN FINANCE FRAMEWORK
USE OF PROCEEDS



Second-Party Opinion Accolade Holding Green Finance Framework

Evaluation Summary

Sustainalytics is of the opinion that the Accolade Holding Green Finance Framework is credible and impactful and aligns with the four core components of the Green Bond Principles 2021 and the Green Loan Principles 2023. This assessment is based on the following:



USE OF PROCEEDS The eligible categories for the use of proceeds – Green Buildings and Renewable Energy – are aligned with those recognized by the Green Bond Principles and the Green Loan Principles. Sustainalytics considers that the eligible categories will lead to positive environmental impacts and advance the UN Sustainable Development Goals, specifically SDGs 7 and 9.



PROJECT EVALUATION AND SELECTION Accolade Holding's Green Finance Committee will be responsible for evaluating and selecting eligible projects in line with the Framework's eligibility criteria. The Green Finance Committee is chaired by Accolade Holding's Chief Executive Officer, and comprised of representatives from the management, finance, legal, human resource and sustainability teams. Accolade Holding's processes for mitigating environmental and social risks apply to all allocation decisions made under the Framework. Sustainalytics considers this to be in line with market practice.



MANAGEMENT OF PROCEEDS Accolade Holding's Green Finance Committee will be responsible for managing and tracking proceeds using an internal tracking system on an individual project basis. Accolade Holdings intends to fully allocate net proceeds within three years of issuance. Pending allocation, proceeds will be temporarily deposited in the liquidity reserve or allocated to other business activities. Accolade Holding has confirmed that financing to other business activities will not be associated with carbon-intensive or controversial activities in line with the Framework's exclusionary criteria. This is in line with market practice.



REPORTING Accolade Holding commits to report on allocation of proceeds on its website on an annual basis until full allocation. Allocation reporting will include the total amount of green instruments issued, a description of the green projects financed, the total amount of allocation to eligible projects per category and the balance of unallocated proceeds. In addition, Accolade Holding commits to report on relevant impact metrics. Sustainalytics views Accolade Holding's allocation and impact reporting as aligned with market practice.

EU Taxonomy

Sustainalytics has assessed the Accolade Holding Green Finance Framework for alignment with the EU Taxonomy. Sustainalytics mapped the eligibility criteria in the Framework's two categories to seven activities in the EU Taxonomy. Sustainalytics is of the opinion that the criteria defined in the Framework's two use of proceeds categories are aligned with the applicable technical screening criteria for Substantial Contribution (SC) and 15 of the Do No Significant (DNSH) criteria. No categories were determined to be not aligned. Sustainalytics is also of the opinion that the activities and projects to be financed under the Framework will be carried out in alignment with the EU Taxonomy's Minimum Safeguards.

Second-Party
Opinion

Reviewed by:
MORNINGSTAR | SUSTAINALYTICS

Evaluation Date	February 28, 2024
Issuer Location	Prague, Czechia

Report Sections	
Introduction.....	24
Sustainalytics' Opinion	25
Appendices	34

For inquiries, contact the Sustainable Finance Solutions project team:

Lea Muething (Amsterdam) Project Manager lea.muething@morningstar.com (+44) 20 3107 0137
Flora Mile (Amsterdam) Project Support
Nimisha Shah (Mumbai) Project Support
Zoe Wittmann (Amsterdam) Project Support
Ayaka Okumura (Amsterdam) Project Support
Kibili Sisulu (London) Client Relations susfinance.emea@sustainalytics.com (+44) 20 3880 0193



UDRŽITELNÉ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI, CERTIFIKACE BUDOV A MOŽNOSTI UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ

Webinář Úterý 30. dubna 2024, 13.00 – 14.00

Otázky a odpovědi



UDRŽITELNÉ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI, CERTIFIKACE BUDOV A MOŽNOSTI UDRŽITELNÉHO FINANCOVÁNÍ

Webinář Úterý 30. dubna 2024, 13.00 – 14.00



<https://www.kb.cz/getmedia/8872a28a-59e2-4823-b74c-e6eb4de9b70b/Zprava-o-udrzitelnem-podnikani-Skupiny-Komercni-banky-2023.pdf>

Společně-udržitelně.cz

Tomáš Pospíchal

Senior konzultant
Enviros

Tomáš Uhlíř

Ředitel Obchodní divize
Čechy - Globální
bankovníctví
Komerční banka

Tomáš Procházka

Chief Financial Officer
Accolade

KB-webinar.cz

ÚSPORY ENERGIÍ POMOCÍ EPC
V PRAXI FIREM

2023

BUDETE POTŘEBOVAT
VYPOČÍTAT UHLÍKOVOU STOPU,
LCA NEBO EPD?

NOVÝ ESG REPORTING PRO
FIRMY

UHLÍKOVÁ STOPA
V ZEMĚDĚLSTVÍ A MOŽNOSTI
DEKARBONIZACE

VÍTE JAK SNÍŽIT UHLÍKOVOU
STOPU FIRMY OPATŘENÍMI
V ENERGETICE?

CIRKULÁRNÍ EKONOMIKA
V PRŮMYSLU

2022

ESG REGULACE A REPORTING

JAK VÁM VSTUPNÍ ESG AUDIT
POMŮŽE NASTARTOVAT
UDRŽITELNÝ BYZNYS

GREENWASHING JAKO RIZIKO,
KTERÉ SE VYPLATÍ ŘEŠIT

SOCIÁLNÍ ASPEKTY
UDRŽITELNOSTI

FOTOVOLTAIKA PRO FIRMY
A MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ



Námět na další webinář?
eva_chvalkovska@kb.cz