

2024



ZDR Investments

Report udržitelnosti

Report udržitelnosti za rok 2024

Obsah

2024



8	Úvodní slovo CEO
10	Skupina ZDR Investments
12	Mapa nemovitostí
14	Highlights 2024
16	Light Green fondy
18	Strategická témata udržitelnosti
20	Environmental
22	Snižování energetické náročnosti
26	Sledování uhlíkové stopy
27	Soulad s EU taxonomií
28	Produkce obnovitelné energie
36	Podpora e-mobility
37	Nakládání s odpadem a úspora vody
38	Podpora biodiverzity

40	Social
42	Spolupráce s nájemci a komunitami
44	Podpora zaměstnanců
46	Dobročinnost a sponzoring
50	Governance
52	Odpovědné řízení
53	Transparentní reporting
54	Příloha: Ukazatele udržitelnosti



Investujeme do lepší budoucnosti

Slovenj Gradec, Slovinsko

Vážení investoři, vážení partneři,

těší mě, že vám mohu představit druhý Report udržitelnosti skupiny ZDR Investments. Vydat report dva roky po sobě, to už je zárodek tradice. Tradice, v níž jsme odhodláni pokračovat i nadále.

Udržitelnost pro nás není marketingovým heslem, ale závazkem, který se promítá do všech našich rozhodnutí a investic. V ZDR Investments ji vnímáme jako klíčový faktor dlouhodobého úspěchu a prosperity. Tento report je toho, troufám si říct, důkazem.

Rok 2024 byl významným krokem na cestě k udržitelné budoucnosti. Zároveň už přinesl hmatatelné výsledky i konkrétní posuny směrem k odpovědnějším řešením. Instalovali jsme osm fotovoltaických elektráren o celkovém výkonu 1,8 MWp, zahájili certifikační řízení v rámci BREEAM In-Use pro prvních deset nemovitostí, zlepšili monitoring a sběr dat o spotřebě energií a také jsme posílili podporu zaměstnanců prostřednictvím rozšířených benefitů a nových on-boarding směrnic. Vedle toho jsme upravili obchodní podmínky zavedením zelených dodatků k nájemním smlouvám, které motivují naše partnery ke snižování environmentálních dopadů, a úspěšně jsme zavedli tzv. Light Green fondy podporujících environmentálně odpovědné investice. Ostatně, na následujících stránkách se dozvíte více.

Náš cíl je ambiciózní: chceme se stát lídrem v oblasti udržitelnosti a vytvářet dlouhodobou hodnotu. Pro naše investory a partnery, ale také pro celou společnost. Děkuji, že jste na této cestě s námi.

S úctou,

David Čubr
CEO ZDR Investments

**Náš cíl je ambiciózní:
chceme se stát lídrem
v oblasti udržitelnosti
a vytvářet dlouhodobou
hodnotu. Pro naše
investory a partnery,
ale také pro celou
společnost.**

Skupina ZDR Investments

Jsme skupina ZDR Investments, která se specializuje na investice do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí. Za sedm let jsme vybudovali portfolio 71 nemovitostí v šesti evropských zemích, které spravujeme prostřednictvím tří nemovitostních fondů. Důležitým milníkem v rozvoji skupiny bylo úspěšné dokončení licenčního řízení, na jehož základě jsme získali status investiční společnosti. Licence udělená Českou národní bankou potvrzuje náš dlouhodobý závazek k transparentnosti, profesionalitě a odpovědnému přístupu v oblasti investic.



ZDR Investments

ZDR Investments investiční společnost a.s.

Investiční společnost obhospodařuje a zajišťuje komplexní správu a strategický rozvoj tří nemovitostních fondů. První z fondů je určen pro kvalifikované investory, zatímco další dva jsou otevřeny retailovým investorům. Přestože se zaměřují na různé segmenty komerčních nemovitostí, všechny fondy vycházejí ze stejné konzervativní investiční filozofie skupiny ZDR Investments. Naším cílem je prostřednictvím těchto fondů efektivně spravovat a rozvíjet portfolio kvalitních nemovitostí, které přináší atraktivní a stabilní výnosy pro naše investory. Na následujících stránkách naleznete detailní informace o každém fondu, včetně jejich strategie, výkonnosti a přehledu portfolia.



ZDR FKI

ZDR Investments SICAV a.s.

ZDR Investments SICAV a.s. a jeho podfond ZDR, podfond Real Estate (dále jen ZDR FKI) je určen kvalifikovaným investorům, kteří hledají spolehlivý nástroj pro dlouhodobé zhodnocení prostředků. Jako nejstarší fond skupiny ZDR Investments se může pochlubit sedmi lety konzistentních výsledků. Jeho investiční strategie je založena na příjmech z nájemného plynoucího z rozsáhlého mezinárodního portfolia komerčních nemovitostí. To tvoří především retail parky s výrazným zastoupením potravinářských prodejen, kde dlouhodobé nájemní smlouvy vytvářejí pevný základ pro stabilní budoucí výnosy.

Portfolio fondu je pečlivě diverzifikováno jak geograficky, tak z hlediska velikosti a skladby nájemců. Celkem zahrnuje 42 nemovitostí rozprostřených v šesti evropských zemích, které společně vytvářejí silnou a odolnou investiční strukturu. Díky vlastnímu facility management týmu dokáže fond pružně reagovat na potřeby nájemců a udržovat vysokou kvalitu správy majetku. Tento přístup přispívá ke stabilitě portfolia a dlouhodobé atraktivitě investice, čímž se ZDR FKI stal základním pilířem investičních strategií kvalifikovaných investorů.



ZDR Public

ZDR Investments Public SICAV a.s.

Fond ZDR Investments Public SICAV a.s. a jeho podfond ZDR Public, podfond Real Estate (dále jen ZDR Public) se zaměřuje na investice do retailových nemovitostí diskontního charakteru a představuje atraktivní nástroj pro širokou veřejnost. Za pět let své existence si fond vybudoval portfolio v hodnotě přibližně 3,5 miliardy korun. To tvoří převážně retail parky umístěné v České republice, Rakousku a na Slovensku, které dosahují téměř stoprocentní obsazenosti a jsou dlouhodobě pronajaty na základě stabilních nájemních smluv. Průměrná doba do konce jejich trvání (WAULT) činí 5,4 roku, což zaručuje předvídatelnost příjmů.

Fond každoročně inkasuje nájemné v hodnotě zhruba 267,9 milionu korun. Díky konzervativní strategii, opírající se o dlouhodobé smlouvy a důkladnou správu nemovitostí, si získal důvěru více než 11 tisíc aktivních investorů. Do fondu lze vstoupit již od velmi nízkých částek – minimální měsíční investice začíná na 200 Kč, což činí investování ve fondu ZDR Public dostupným široké veřejnosti.



ZDR Industrial

ZDR Industrial SICAV a.s.

Fond ZDR Industrial SICAV a.s. a jeho podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate (dále jen ZDR Industrial) je prvním retailovým fondem na českém trhu, který se zaměřuje výhradně na lehkou výrobu a příměstskou logistiku. Tento segment, charakterizovaný dlouhodobým růstem a nízkou mírou neobsazenosti, představuje atraktivní příležitost pro investory hledající stabilní výnosy z kvalitních průmyslových nemovitostí.

Portfolio fondu má hodnotu přibližně 500 milionů korun a tvoří jej moderní výrobní a logistické areály, které dosahují stoprocentní obsazenosti. Roční inkasované nájemné činí zhruba 41,8 milionu korun. Průměrná doba do konce platnosti nájemních smluv (WAULT) je 10,1 roku, což přináší dlouhodobou stabilitu a minimalizuje riziko kolísání výnosů i v náročnějších ekonomických obdobích.

Fondy ZDR Investments

Hodnota nemovitostí

15,2 mld. Kč

WAULT

5,9 let

Nemovitostí v portfoliu

71

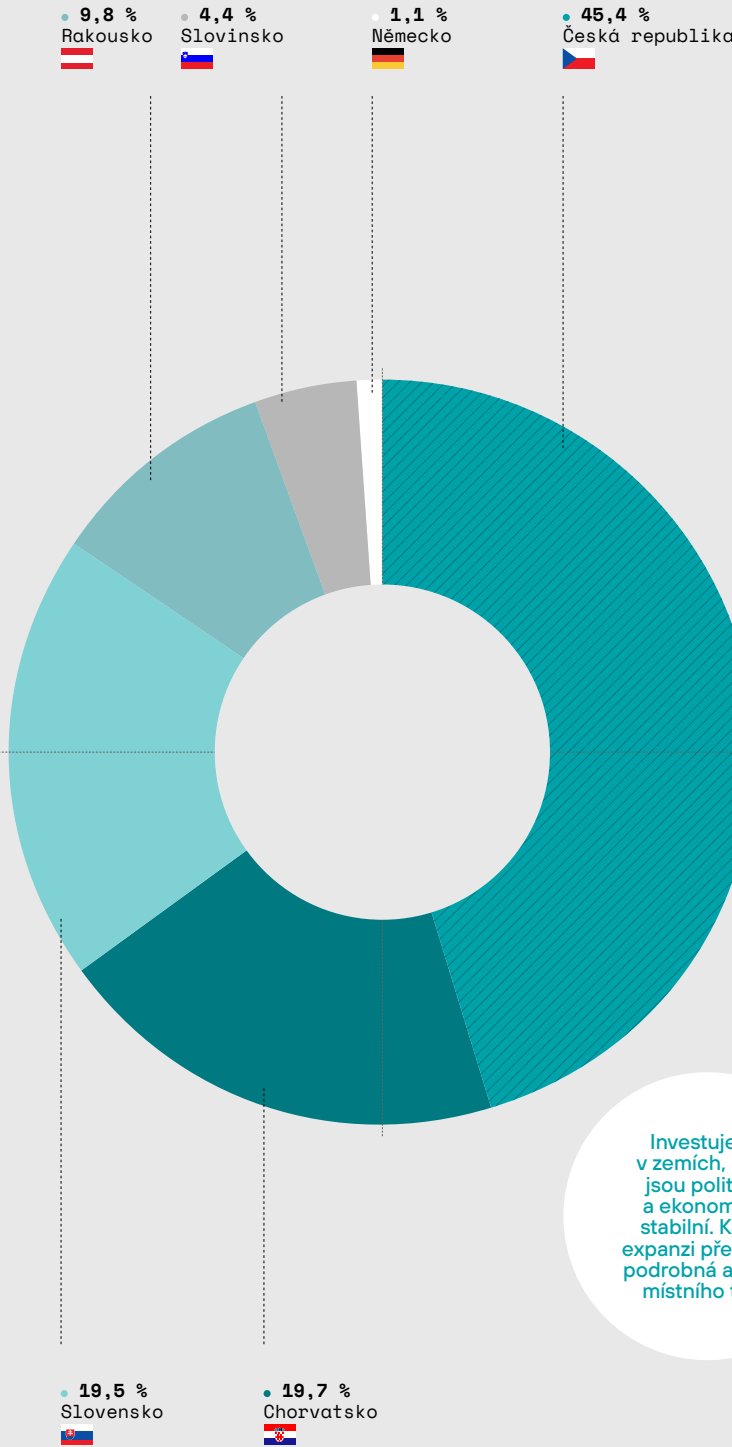
Počet investorů

15 726

Nájemních smluv

571

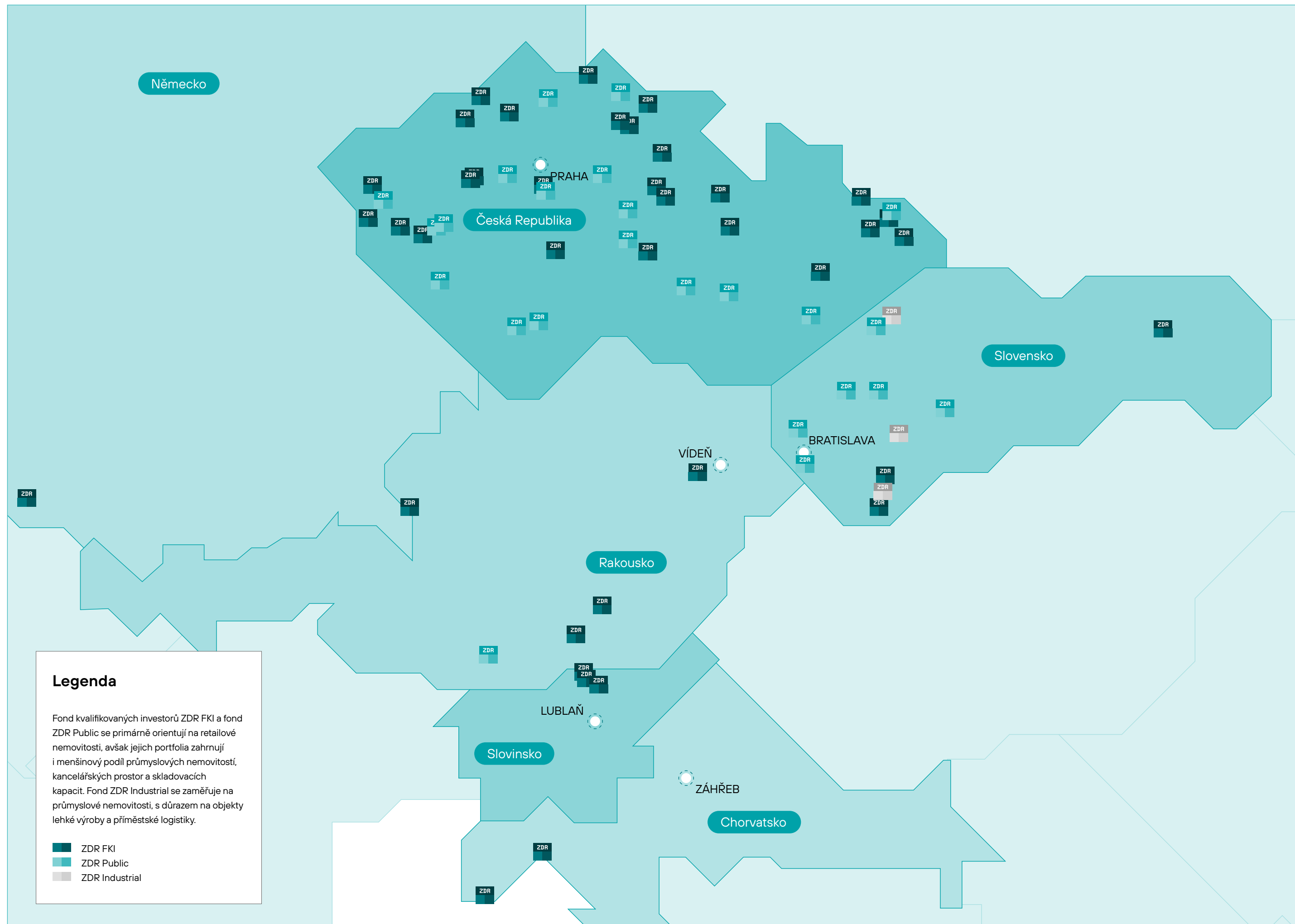
Portfolio podle zemí (plocha)



Investujeme v zemích, které jsou politicky a ekonomicky stabilní. Každé expanzi předchází podrobná analýza místního trhu.

Sektorové rozložení portfolia skupiny





Mapa nemovitostí

K 31. prosinci 2024 zahrnovalo portfolio fondů skupiny ZDR Investments celkem 71 nemovitostí na území České republiky, Slovenska, Rakouska, Chorvatska, Německa a Slovinska. Nejvíce aktiv připadá na fond ZDR FKI, zatímco ZDR Industrial, coby nejmladší fond, spravuje zatím tři nemovitosti.

Budování portfolia započalo v roce 2017 spuštěním fondu kvalifikovaných investorů ZDR FKI. Postupně byla nabídka rozšířena o tzv. retailové fondy ZDR Public a ZDR Industrial, které jsou určeny investorům z řad široké veřejnosti.

ZDR FKI a ZDR Public

Fondy ZDR FKI a ZDR Public se zaměřují převážně na regionální retail parky s vysokým podílem prodejen potravin a zboží denní potřeby, doplněných o diskontní řetězce. Akvizičně se zaměřuje na nemovitosti již plně pronajaté, nikoli ve fázi developmentu, což umožňuje okamžitý výnos z nájmu a nižší investiční riziko.

Jsmo si vědomi, že provoz budov představuje významný zdroj emisí CO₂, zejména v souvislosti s vytápěním, chlazením, ohřevem vody a spotřebou elektrické energie. Proto systematicky zavádíme opatření ke snižování této zátěže. Naší prioritou je zvyšování energetické účinnosti, snižování spotřeby vody a širší využívání obnovitelných zdrojů energie.

Retail parky jsou díky své architektuře (jednopodlažní budovy s rozsáhlými střešními plochami) mnohdy vhodnými objekty pro instalaci fotovoltaických elektráren. Již v roce 2023 jsme proto spustili pilotní projekt zaměřený na měření energetické náročnosti portfolia a výběr vhodných objektů pro instalace FVE. V roce 2024 na něj navázalo zprovoznění prvních fotovoltaických systémů, jejichž postupné rozšiřování plánujeme i v dalších letech.

ZDR Industrial

Udržitelná správa aktiv je nedílnou součástí také fondu ZDR Industrial, jehož portfolio tvoří průmyslové a logistické nemovitosti. V tomto segmentu se zaměřujeme zejména na optimalizaci spotřeby energií, a to včetně stavebních úprav, které zamezují tepelným ztrátám a jiným neefektivnostem. Současné vybírání akvizicím moderní objekty, které splňují vysoké nároky na energetickou efektivitu a dlouhodobě přispívají k udržitelnému rozvoji.



Roman Latuske
Partner ZDR Investments

Při akvizicích neposuzujeme pouze ekonomické ukazatele, jako je skladba nájemců, spádovost a poloha objektu, ale také udržitelnost nemovitostí a jejich potenciál pro další zlepšení. ESG hledisko je nedílnou součástí našeho investičního rozhodování



Důležitým milníkem na cestě skupiny ZDR Investments k udržitelnosti je získání označení Light Green podle směrnice SFDR pro fondy ZDR FKI, ZDR Public a ZDR Industrial.

Na začátku roku 2025 obdržely všechny tři naše fondy označení Light Green podle článku 8 evropské směrnice SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation, 2019/2088). To znamená, že prosazují environmentální a sociální charakteristiky ve svých investicích, a to nad rámec čistě finančních parametrů.

V rámci přípravy na Light Green jsme již v roce 2024 do akviziční přípravy zavedli Dotazník udržitelnosti, který hodnotí možná ESG rizika spojená se zařazením budovy do nemo-

vitostního portfolia. Dotazník se zaměřuje na environmentální a sociální aspekty s cílem minimalizovat potenciální negativní dopady a zajistit dlouhodobou udržitelnost našich investic. V roce 2024 rovněž probíhala příprava Politiky udržitelnosti ZDR Investments investiční společnost a.s., která byla zveřejněna v únoru 2025.

Označení Light Green pro fondy ZDR FKI, ZDR Public a ZDR Industrial je tak přirozeným vyústěním našich dlouhodobých snah v oblasti ESG.

Light Green

Prosazované environmentální a sociální vlastnosti fondů

Prosazované E vlastnosti:

- Podpora energetické efektivity
- Odpovědné hospodaření s vodou
- Produkce energie z obnovitelných zdrojů
- Snížování emisí skleníkových plynů

Prosazované S vlastnosti:

- Zajištění bezpečnosti, zdraví a pohody uživatelů budov

Fondy podle SFDR

Evropské nařízení SFDR rozděluje fondy podle jejich přístupu k udržitelnosti do tří základních kategorií:

6 Článek 6 – běžné fondy
Nezohledňují žádná zvláštní ESG kritéria.

8 Článek 8 – Light Green fondy
Prosazují environmentální nebo sociální charakteristiky, avšak hlavním cílem stále zůstává finanční návratnost.

9 Článek 9 – Dark Green fondy
Udržitelnost je jejich hlavním investičním cílem. Investiční strategie je přímo zaměřena například na boj s klimatickou změnou, obnovitelné zdroje nebo sociální inkluzi.



fondy

Skupina ZDR Investments vnímá udržitelnost jako klíčový faktor pro dlouhodobý úspěch a prosperitu podnikání.



Marcela Fujanová
ESG manažerka

Označení Light Green ukazuje nejen to, že reagujeme na současné regulační požadavky, ale také to, že aktivně přispíváme k udržitelnější budoucnosti komerčních nemovitostí v Evropě.

Strategická témata udržitelnosti

Udržitelnost je pevnou součástí naší dlouhodobé strategie. Publikovaná Strategie udržitelnosti z roku 2023 stanovuje jasné cíle i konkrétní kroky, které mají vést k dekarbonizaci, odpovědnému řízení portfolia a vytváření hodnoty pro všechny zainteresované strany.

V roce 2023 jsme vydali Strategii udržitelnosti, která defino-
nuje závazek provozovat udržitelné budovy s důrazem na
dekarbonizaci a stanovuje rámec postupných kroků k dosa-
žení tohoto cíle. Strategie byla připravena na základě kom-
plexní analýzy klíčových ESG témat a jejich relevance pro
naše podnikání. Součástí procesu bylo rovněž vyhodnocení
očekávání stakeholderů, mezi něž patří banky, investoři, za-
městnanci, nájemci i místní komunity.

Na základě této analýzy byly identifikovány tři tematické
okruhy: provozování udržitelných budov, péče o lidi a bu-
dování portfolia s trvalou hodnotou. Oblast provozování
udržitelných budov se zaměřuje zejména na snižování ener-
getické náročnosti, optimalizaci provozu a snižování emis-
ní stopy aktiv našich nemovitostních fondů. V oblasti péče
o lidi je kladen důraz na podporu zaměstnanců, zajištění
bezpečného a kvalitního pracovního prostředí, spolupráci
s nájemci a posilování vazeb s místními komunitami. Téma
budování portfolia s trvalou hodnotou reflektuje dlouhodo-
bou udržitelnost investic, zahrnuje zohlednění ESG kritérií
při akvizicích a řízení portfolia a podporuje transparentnost
vůči investorům a partnerům.

Cílem Reportu udržitelnosti je poskytnout přehled o aktu-
álním stavu implementace Strategie udržitelnosti a zdoku-
mentovat aktivity, které přispívají k redukci environmentál-
ních dopadů, zlepšování sociálního prostředí a posilování
odpovědného řízení společnosti. Report zachycuje dosaže-
né výsledky i plánované kroky, které podporují naplňování
dlouhodobých cílů v oblasti udržitelnosti.

Strategii udržitelnosti budeme revidovat každé tři roky.

Cíle strategie

Naše dlouhodobé cíle v oblasti udržitelnosti a společenské odpovědnosti
vycházejí ze závazků SDG (Sustainable Development Goals – cíle udrži-
telného rozvoje), které přijaly členské státy států OSN v roce 2015. Z cel-
kem 17 cílů klademe důraz především na šest klíčových oblastí, které mají
největší relevanci z hlediska oblastí našeho působení:



SDG 5 – Rovnost žen a mužů
Podporujeme rovnost příležitostí a inkluzi v rámci našeho týmu i v ob-
chodních vztazích. Usilujeme o pracovní prostředí bez diskriminace, kde
mají všichni zaměstnanci přístup k férovým podmínkám a možnostem
profesního růstu.



SDG 7 – Dostupné a čisté energie
Snižujeme energetickou náročnost našich nemovitostí a minimalizujeme
spotřebu neobnovitelných zdrojů. Toho dosahujeme především efektiv-
ním řízením spotřeby, modernizací technického vybavení a integrací ob-
novitelných zdrojů energie, například instalací fotovoltaických elektráren.



SDG 8 – Důstojná práce a ekonomický růst
Podporujeme odpovědné podnikání, transparentní pracovní podmínky
a dlouhodobě udržitelný ekonomický růst. Naše investiční aktivity jsou
navrženy tak, aby přispívaly k rozvoji stabilního a etického podnikatelské-
ho prostředí.



SDG 11 – Udržitelná města a obce
Spravovaná aktiva skupiny ZDR Investments jsou řízena vlastním facili-
ty managementem, který zajišťuje, aby naše budovy aktivně přispívaly
k rozvoji udržitelných měst. Zaměřujeme se na energetickou efektivitu,
ekologické inovace a zvyšování kvality života obyvatel a uživatelů našich
nemovitostí.



SDG 13 – Klimatická opatření
Naším dlouhodobým cílem je dosažení uhlíkové neutrality v rámci portfo-
lia nemovitostí. Zavádíme opatření ke snižování uhlíkové stopy, optimali-
zujeme hospodaření s energiemi a vodou, renovujeme technická zaříze-
ní, rozvíjíme využití obnovitelných zdrojů energie a zpracováváme studie
adaptace na klimatické změny a posouzení přírodních rizik.



SDG 17 – Partnerství ke splnění cílů
Prosazujeme odpovědné investování a aktivně spolupracujeme s inves-
tory, odborníky, komunitami, městy a obcemi. Společně usilujeme o bu-
dování portfolia nemovitostí, které přispívá k rozvoji celé společnosti.

Základní pilíře Strategie udržitelnosti skupiny ZDR Investments



Provozujeme udržitelné budovy



- E1**
 - Snižování energetické náročnosti budov
 - Sledování uhlíkové stopy
 - Produkce energie z obnovitelných zdrojů
 - Podpora E-mobility
- E2**
 - Efektivní nakládání s odpady pro minimalizaci znečištění
- E3**
 - Monitoring spotřeby vody
 - Opatření pro optimalizaci a redukci spotřeby vody
- E4**
 - Opatření k ochraně a podpoře biodiverzity
- E5**
 - Podpora recyklace, opětovného využití a minimalizace spotřeby zdrojů



Záleží nám na lidech



- S1**
 - Dlouhodobá spolupráce s nájemci a investory
 - Podpora rozvoje zaměstnanců
 - Utváření bezpečného prostředí
- S2**
 - Vytváření důrazu na rovnost, spravedlnost a inkluzi v hodnotovém řetězci
- S3**
 - Podpora a budování spolupráce s místní komunitou
 - Vyhodnocení dopadu na místní komunitu
- S4**
 - Realizace dobročinných aktivit, sponzoringu a vzdělávacích aktivit



Portfolio s trvalou hodnotou



- G1**
 - Transparentní reporting
 - Odpovědné řízení

E

Environmental

Provozujeme udržitelné budovy

Naším cílem je provozovat budovy tak, aby byly maximálně udržitelné a měly co nejnižší spotřebu energie a vody. Věříme, že nemovitosti mohou být klíčovou součástí udržitelného rozvoje měst a zároveň přispívat k boji proti změnám klimatu.

Udržitelná budova je taková, která svým návrhem i provozem dokáže nejen zachovat, nebo dokonce i zlepšit kvalitu života v prostředí, kde se nachází. To vyžaduje vysokou míru efektivity, především snížení spotřeby energie, vody a dalších zdrojů.

K dosažení těchto cílů se zaměřujeme na snižování energetické náročnosti našich objektů, instalaci solárních panelů a podporu rozvoje e-mobility. Důležitou součástí je také efektivní nakládání s odpady spojené s podporou recyklace, zavádění systémů pro úsporu vody či opatření k ochraně a rozvoji biodiverzity. Tyto kroky představují základní stavební kameny naší Strategie udržitelnosti.



Schwörstadt, Německo



Snižování energetické náročnosti budov

Zvyšováním energetické efektivity nemovitostí v našem portfoliu snižujeme nejen provozní náklady, ale také emise CO₂.

Moderní přístup k udržitelnosti v komerčních objektech dnes zahrnuje řadu opatření, která vedou ke snižování negativních dopadů na životní prostředí a podporují dlouhodobou udržitelnost. Hlavním cílem je snižování energetické náročnosti budov, což přináší nejen nižší provozní náklady, ale především redukci emisí skleníkových plynů. Spotřeba energie a podíl obnovitelných a neobnovitelných zdrojů vyžaduje koordinovaný přístup společnosti i našich nájemců.

V roce 2024 jsme proto systematicky pracovali – i za aktivní spolupráce nájemců – na energetickém moni-

toringu budov portfolia ZDR Investments. Energetický monitoring je využíván pro vyhodnocování optimalizace provozu, návrh opatření ke snižování spotřeby energií, identifikaci možností využití obnovitelných zdrojů a pro výpočet uhlíkové stopy.

V průběhu roku 2024 jsme rovněž zaváděli v budovách konkrétní úsporná opatření. Patřila mezi ně instalace LED osvětlení, snížení provozní teploty a optimalizace doby vytápění a větrání ve vybraných nemovitostech. Implementovali jsme také opatření pro úsporu vody, například instalaci perlátorů, a zároveň byla uvedena

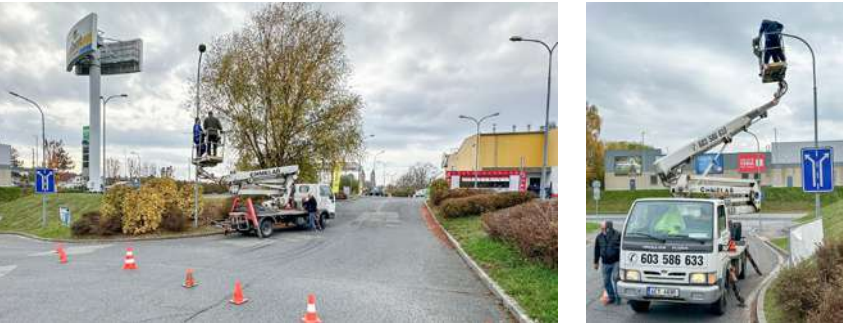
do provozu nová technologická zařízení. Tato opatření vedla ke snížení spotřeby energie, vody i emisí CO₂.

Snižování energetické náročnosti je dlouhodobý proces. V dalších letech plánujeme rozšiřovat systém energetického monitoringu, pokračovat v modernizaci technologických zařízení a dále investovat do využívání obnovitelných zdrojů energie. Naším cílem je nejen průběžně zlepšovat environmentální parametry jednotlivých objektů, ale také systematicky snižovat uhlíkovou stopu celého portfolia ZDR Investments.

Stříbro

Úsporná osvětlení

Postupně vyměňujeme venkovní osvětlení u našich nemovitostí za modernější a úspornější technologie. Namísto zastaralých sodíkových svítidel instalujeme LED osvětlení, které snižuje spotřebu energie až o 70 %. V roce 2024 jsme dokončili modernizaci osvětlení ve čtyřech retail parcích.



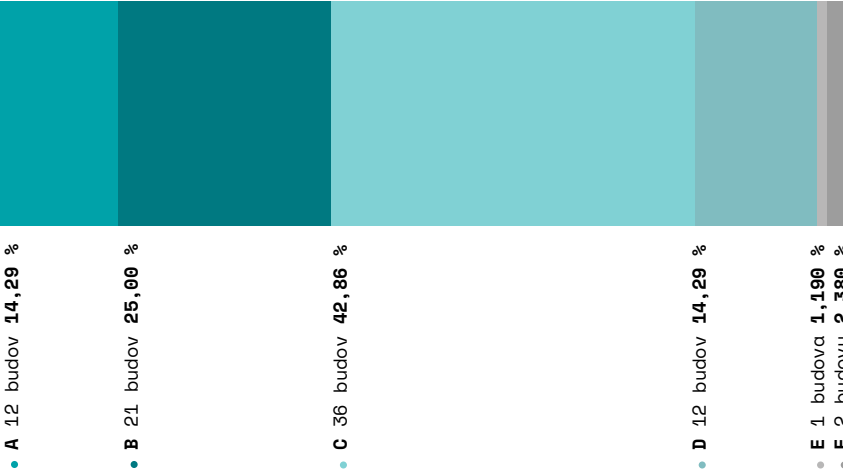
Sledované ukazatele - Míra energetické intenzity a emisí GHG

KPI	ZDR Investments - průměr	ZDR FKI	ZDR Public	ZDR Industrial
Míra energetické intenzity (kWh/m²/rok)	158,49	154,39	154,11	241,71
Míra emisí GHG (tCO ₂ e/rok/m²)	0,0607	0,0607	0,0542	0,0922

Zpracováno platformou: Greenometer

Rozložení PENB tříd v portfoliu

Průběžně pracujeme na aktualizaci průkazů energetické náročnosti a na implementaci opatření, která mají za cíl postupně zlepšovat klasifikační třídu našich budov.



A Mimořádně úsporná, **B** Velmi úsporná, **C** Úsporná, **D** Méně úsporná, **E** Nehospodárná, **F** Velmi nehospodárná, **G** Mimořádně nehospodárná

Energetické renovace

Průmyslový areál Komárno



Průmyslový areál ve slovenském Komárně, který si dlouhodobě pronajímá slovenská pobočka německého koncernu ZF, se po akvizici v roce 2022 stal historicky první nemovitostí ve vlastnictví fondu ZDR Industrial. Výrobní závod se specializuje na montáž spojek pro osobní automobily a v současnosti zde pracuje více než 100 zaměstnanců. Nájemce, společnost ZF Slovakia a.s., je jedním z největších zaměstnavatelů a zároveň dodavatelů automobilového průmyslu na Slovensku.

Objekt s pronajímatelnou plochou 7 101 m² prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí, která byla realizována na míru potřebám nájemce. V roce 2024 následovaly další stavební úpravy, tentokrát zaměřené na zlepšení energetické efektivity budovy. Cílem bylo především minimalizovat tepelné ztráty a snížit celkovou spotřebu energie.



Karol Balogh
Property Asset Manager – Slovensko

Díky výměně světlíků a skleněné fasády se nám podařilo eliminovat největší tepelné ztráty. U tohoto objektu v areálu Komárno očekáváme celkovou úsporu energie na úrovni 15 až 20 %.

Výměna energeticky neefektivní skleněné fasády

V rámci energetických modernizací areálu došlo v uplynulém roce k výměně skleněné fasády na jedné z budov. Původní prosklené plochy byly významným zdrojem tepelných ztrát, a proto byly nahrazeny moderními sendvičovými panely. Tento stavební materiál se vyznačuje vynikajícími tepelně-izolačními vlastnostmi a přispívá k celkovému snížení energetické náročnosti provozu.

Modernizace světlíků na střeše

Ačkoliv původní světlíky tvořily zhruba 15 % střešní plochy, byly zodpovědné za 50 % úniků tepla přes střechu. Z tohoto důvodu byly v roce 2024 nahrazeny novými, energeticky úspornějšími světlíky, které výrazně přispívají ke snížení celkové spotřeby energie a zlepšení tepelné izolace objektu.



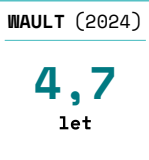
Průmyslový areál Komárno je modelovým příkladem postupné modernizace s důrazem na energetickou efektivitu

Světlíky tvoří přibližně 15 % střešní plochy. Před rekonstrukcí však způsobovaly až 50 % tepelných ztrát.



Klíčové parametry

Průmyslový areál Komárno	
Lokalita	Komárno, Slovensko
Celková pronajímatelná plocha	7 710 m ²
Fond	Retailový fond ZDR Industrial
SPV	ZDR Industrial Komárno s.r.o.
Rok dokončení (gen. rekonstrukce)	2017
V majetku fondu	od 2022
Počet nájemců	1
Nájemce	ZF Slovakia a.s.



Železniční doprava

Průmyslový areál disponuje vlastní železniční vlečkou, která umožňuje přímé napojení na železniční síť. Železniční nákladní doprava patří z hlediska emisí CO₂ mezi nejšetnější způsoby přepravy zboží. Ve srovnání s kamiónovou dopravou dokáže přepravit větší objemy nákladu s nižšími emisemi na jednotku přepraveného zboží.

Sledování uhlíkové stopy a dekarbonizace (CRREM)

Měření uhlíkové stopy nemovitostního portfolia fondů skupiny ZDR Investments vychází z reálné spotřeby energií budov a jejího srovnání s evropskými klimatickými cíli podle metodiky CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Pro sledování uhlíkové stopy portfolia jsme vytvořili emisní trajektorie na základě této metodiky **Carbon Risk Real Estate Monitor – CREEM**. Jedná se o vědecky podložený nástroj Evropské unie, který umožňuje hodnotit uhlíkovou a energetickou náročnost budov v porovnání s mezinárodně uznávaným benchmarkem. Metodika poskytuje několik klíčových výstupů:

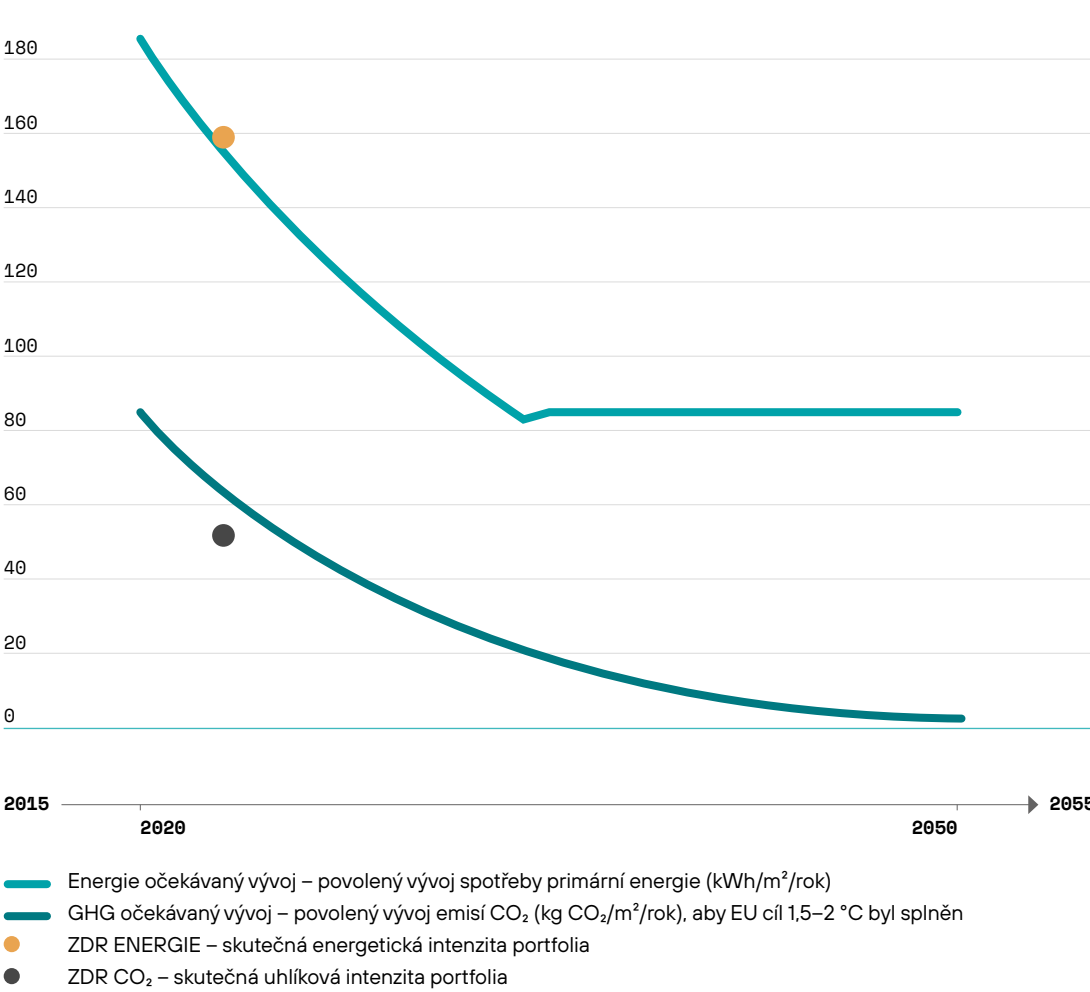
- **Uhlíková cesta (carbon pathway)** – CRREM převádí globální uhlíkový rozpočet Pařížské dohody na národní a typologické trajektorie emisí (kg CO₂/m²/rok). Tyto trajektorie slouží jako referenční křivky, se kterými lze porovnat skutečnou spotřebu.
- **Stranding year** – rok, kdy budova při stávající energetické náročnosti překročí povolenou trajektorii. V takovém případě je budova označena za tzv. stranded asset, tedy aktivum s rizikem předčasného znehodnocení. Taková budova může ztratit atraktivitu pro nájemce, její financování se prodraží a vlastník je nucen investovat do nákladné rekonstrukce. Pokud tak ne učiní, hrozí tzv. brown discount (pokles tržní hodnoty neefektivních budov).
- **Carbon value at risk** – odhad finanční ztráty hodnoty nemovitosti v důsledku nesplnění emisní trajektorie. Metodika zároveň vypočítává přebytké emise a vyčísľuje i potenciální přínos případného technického zlepšení (např. modernizace technologií nebo přechod na obnovitelné zdroje).

Výstupy CRREM jsou uznávány bankami i ratingovými platformami (SFDR, TCFD, GRESB) a slouží jako podklad pro investiční rozhodování i pro posouzení regulatorního rizika.



Marcela Fujanová
ESG manažerka

V oblasti energetické náročnosti dosahujeme výsledků na úrovni evropské trajektorie, zatímco emise CO₂ se pohybují pod stanovenou hranicí. To potvrzuje, že portfolio je v souladu s klimatickými cíli a má prostor k dalšímu zlepšování zejména prostřednictvím úspor a obnovitelných zdrojů.



V roce 2024 dosáhlo portfolio ZDR Investments výsledků v souladu s trajektoriemi CRREM. Jak ukazuje výše uvedený graf, vývoj emisí odpovídá evropským dekarbonizačním křivkám.

Soulad s EU taxonomií

Vedle sledování emisních trajektorií prostřednictvím CRREM hodnotíme naše portfolio také podle požadavků EU taxonomie, která definuje, co lze považovat za environmentálně udržitelnou investici.

EU taxonomie klade důraz zejména na energetickou účinnost budov a v kategorii 7.7 – Pořizování a vlastnictví budov vyžaduje, aby existující nemovitosti spadaly mezi nejlepších 15 % trhu z hlediska spotřeby primární neobnovitelné energie nebo disponovaly energetickým štítkem A. Pro investory i banky se taxonomie stává klíčovým nástrojem při rozhodování, protože umožňuje odlišit „zelené“ projekty od těch s vyššími klimatickými riziky.

Budovy, které spadají mezi nejlepších 15 % trhu z hlediska spotřeby primární neobnovitelné energie:

ZDR FKI	Bílovec
ZDR FKI	Hradec Králové
ZDR FKI	Chrudim
ZDR FKI	Jičín–Robousy
ZDR FKI	Jičín II
ZDR FKI	Mariánské lázně II
ZDR FKI	Most
ZDR FKI	Ostrava–Poruba
ZDR FKI	Pardubice
ZDR FKI	Praha–Kunratice
ZDR FKI	Přerov
ZDR FKI	Rakovník I
ZDR FKI	Rakovník II
ZDR FKI	Stříbro
ZDR FKI	Svitavy
ZDR FKI	Ústí nad Orlicí
ZDR FKI	Vrchlabí
ZDR Public	Bohumín (SO 01)
ZDR Public	Čáslav
ZDR Public	Česká Lípa
ZDR Public	Hluboká nad Vltavou (SO 01) – BILLA
ZDR Public	Hluboká nad Vltavou (SO 02)
ZDR Public	Klatovy
ZDR Public	Kuřim
ZDR Public	Netolice
ZDR Public	Plzeň A
ZDR Public	Poděbrady
ZDR Public	Světlá nad Sázavou (SO 01) – BILLA
ZDR Public	Světlá nad Sázavou (SO 02)
ZDR Public	Třemošná
ZDR Public	Velká Dobrá
ZDR Public	Velké Meziříčí

Pro hodnocení využíváme metodiku České bankovní asociace (ČBA) vypracovanou ve spolupráci s GRESB

Z analýzy aktiv za rok 2024 vyplývá:

- **32 nemovitostí v České republice** spadá mezi TOP 15 % trhu, čímž splňuje klíčové kritérium EU taxonomie,
- **12 nemovitostí z celého mezinárodního portfolia** disponuje energetickým štítkem **A**.



EU taxonomie je jako metodika určení udržitelných aktivit jedním z důležitých hledisek pro stakeholdery. Prokázání plného nebo částečného souladu posiluje důvěryhodnost ohledně udržitelnosti investic v rámci portfolia.

Bankovní financování a EU taxonomie

Banky dnes aktivně využívají EU taxonomii při posuzování svých úvěrových portfolií:

- **Neudržitelná aktiva** (tzv. brown assets), která kritéria taxonomie nesplňují, jsou vyhodnocována jako rizikovější a mohou čelit přísnějším úvěrovým podmínkám nebo vyšším úrokovým sazbám.
- **Regulační požadavky** nutí banky reportovat podíl svých aktiv v souladu s taxonomií. To je motivuje k upřednostňování financování udržitelných projektů, aby samy snižovaly regulatorní a klimatická rizika.
- **Důsledek pro trh** – soulad s taxonomií se stává klíčovým faktorem dostupnosti kapitálu. Projekty, které podmínky nesplňují, mohou očekávat zhoršené úvěrové podmínky a vyšší náklady na kapitál.

Produkce energie z obnovitelných zdrojů

Vzhledem k charakteru nemovitostního portfolia fondů skupiny ZDR Investments je instalace fotovoltaických elektráren na střechy budov klíčovým krokem ke snižování uhlíkové stopy.

Nemovitosti ZDR Investments tvoří převážně retail parky, což jsou zpravidla objekty s rovnými rozsáhlými střechami, které nabízejí ideální prostor pro instalaci fotovoltaických panelů.

Na střechy instalujeme fotovoltaické elektrárny s cílem posílit energetickou soběstačnost a snížit odběr elektřiny ze sítě. Díky tomu lépe čelíme případným výkyvům tržních cen energií. FVE nám pomáhají omezovat závislost na fosilních zdrojích, snižovat náklady

na provoz a zároveň zvyšovat celkovou energetickou efektivitu portfolia.

Fotovoltaické systémy zároveň zvyšují hodnotu našich budov. Studie ukazují, že objekty se fotovoltaickými panely dosahují vyšší tržní ceny, jsou atraktivnější pro nájemce a v rámci investic vykazují vyšší výnosnost. Investice do fotovoltaiky tak přispívá nejen k udržitelnosti, ale i k růstu hodnoty portfolia a vyšší návratnosti investic.

Z instalace v neposlední řadě profitují také nájemci nákupních parků. Solární energie jim pomáhá snižovat provozní náklady a současně podporuje jejich vlastní environmentální cíle. Při rozhodování o pronájmu se tak stává významným faktorem konkurenceschopnosti našich projektů.

Přínosy instalace FVE v retail parcích



Ekonomické

- Zvýšení energetické soběstačnosti
- Snižování provozních nákladů
- Vyšší tržní hodnota nemovitostí
- Stabílní dlouhodobá návratnost
- Vyšší očekávaná výnosnost



Environmentální

- Omezení emisí CO₂
- Využití plochy střech
- Využití energie v místě spotřeby



Sociální

- Atraktivita pro nájemníky
- Vyšší konkurenceschopnost retail parku

Řídíme proces výstavby fotovoltaických elektráren ve spolupráci s externími dodavateli.



Instalace FVE v roce 2024

Rok 2024 představoval pro naši strategii v oblasti fotovoltaiky zásadní posun. Na začátku roku jsme uvedli do provozu elektrárnu na střeše retail parku ve Wolfsbergu a tím dokončili „solární transformaci“ všech našich nemovitostí v Německu a Rakousku. Následoval pilotní projekt v České republice v retail parku ve Světlé nad Sázavou. Do konce roku jsme instalovali fotovoltaické systémy na střechy celkem osmi objektů ve třech zemích s celkovým výkonem 1,8 MWp.

Nově instalované FVE v roce 2024

	Nemovitost	Instalovaný výkon FVE (kWp)
Česká republika	Hypermarket Albert Píerov	195,98
	Retail park Rakovník	49,92
	Retail park Teplice	362,88
	Retail park Světlá nad Sázavou	45,90
	Retail park Stříbro	99,90
Rakousko	Retail park Wolfsberg	389,84
Slovensko	Logistic park Prešov	420,25
Slovinsko	Retail park Slovenj Gradec	300,00

Sledované ukazatele - Míra produkce obnovitelné energie

KPI	ZDR Investments (celé portfolio)	ZDR FKI	ZDR Public
Míra produkce obnovitelné energie (kWh/rok)	4 507 597,5	2 999 464	1 508 133,5

V rámci postupu sběru dat byl získán údaj za podíl elektřiny z obnovitelných zdrojů na celkové spotřebě. Tento údaj je vykázán v tabulce a zahrnuje jak výrobu z vlastní FVE, tak z FVE nájemců nebo ze spotřeby zelené energie s certifikátem původu.



Voitsberg, Rakousko

Transformace na udržitelnější provoz

Retail park Světlá nad Sázavou



Retail park ve Světlé nad Sázavou byl první českou nemovitostí, kde jsme v roce 2024 nainstalovali fotovoltaickou elektrárnu. Šlo o završení projektu, kterému předcházely měsíce příprav – od vytipování vhodných objektů až po výběr dodavatele. Solární panely pokryly více než 640 m² střechy budovy, kterou si pronajímá prodejce KiK, a vytvořily obnovitelný zdroj energie s instalovaným výkonem přes 45 kWp.

Nákupní park je součástí fondu ZDR Public od roku 2021, přičemž samotný objekt byl dokončen již v roce 2019. Nachází se na jihozápadním okraji města a je snadno dostupný nejen pro obyvatele Světlé nad Sázavou, ale i okolních obcí. Stabilitu a dobrou spádovost lokality potvrzuje i fakt, že od akvizice nedošlo k žádné změně nájemců.

Největší plochu zaujímá supermarket BILLA, následovaný prodejnou KiK a dalšími, menšími obchody zaměřenými na zboží denní potřeby a diskontní prodej.

Světlá nad Sázavou leží v okrese Havlíčkův Brod v kraji Vysočina, přibližně 14 km severozápadně od Havlíčkova Brodu, na soutoku řek Sázavy a Sázavky. Město má přibližně 6 500 obyvatel.



Marcela Fujanová
ESG manažerka

Instalací solární elektrárny ve Světlé nad Sázavou vyvrcholil více než rok příprav, během kterých jsme zaváděli systémy pro sběr dat, realizovali studii potenciálu FVE, analyzovali energetickou intenzitu budov v našem portfoliu, zvolili nejvhodnější projekty pro implementaci a vybírali dodavatele.



První česká nemovitost v rámci fondu ZDR Public s fotovoltaickou elektrárnou

Obnovitelná energie

Díky fotovoltaickým panelům s instalovaným výkonem přes 45 kWp se zde ročně vyrobí přibližně 43,6 MWh elektřiny, což odpovídá roční spotřebě zhruba 11 průměrných českých domácností.

Mix nájemců

Retail park ve Světlé nad Sázavou reprezentuje typický mix nájemců. Největší plochu si pronajímá prodejce potravin – v tomto případě supermarket BILLA, kterého doplňují diskont a prodejny zboží denní potřeby.

Klíčové parametry

Retail park Světlá nad Sázavou

Lokalita	Světlá nad Sázavou, Česká republika
Celková pronajimatelná plocha	2 147 m ²
Fond	Retailový fond ZDR Public
SPV	ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.
Rok dokončení	2019
V majetku fondu	od 2021
Počet nájemců	8
Významní nájemci	BILLA, KiK

Obsazenost (2024)



WAULT (2024)

4,7
let



NOI

5 805 665 Kč

Další informace

Instalovaný výkon FVE	45,90 kWp
Roční výroba elektřiny	43,6 MWh
Úspora CO ₂	22,1 t CO ₂ eq

Instalace fotovoltaické elektrárny

Retail park Wolfsburg



Retail park Wolfsburg je součástí portfolia fondu kvalifikovaných investorů od roku 2020. Jedná se o zavedený nákupní park, který funguje již od roku 2016. Díky lokalitě v samotném srdci města Wolfsburg, přímo na křižovatce dvou hlavních dopravních tahů, je výborně dostupný jak pro místní obyvatele, tak i pro návštěvníky z širšího okolí. Výhodná poloha v kombinaci s pestrrou nabídkou maloobchodních jednotek přispívá k trvale vysoké návštěvnosti a stabilní výkonnosti tohoto retailového objektu.

Wolfsberg je s populací přesahující 25 tisíc obyvatel třetím největším městem rakouské spolkové země Korutany. Díky své velikosti, infrastruktuře a spádovému území hraje významnou roli v regionální ekonomice, což z něj činí ideální lokalitu pro maloobchodní provozy a dlouhodobé realitní investice.

V roce 2024 došlo k významnému milníku v rámci udržitelného rozvoje fondu – na střeších všech budov tvořících nákupní park Wolfsburg byly instalovány fotovoltaické panely. Tento krok je součástí širší strategie fondu zaměřené na podporu obnovitelných zdrojů energie a snižování uhlíkové stopy portfolia. Instalací solárních panelů v retail parku Wolfsburg bylo zároveň završeno kompletní pokrytí rakouské části portfolia fotovoltaiikou.



Marcela Fujanová
ESG manažerka

Instalace fotovoltaické elektrárny na střeše retail parku ve Wolfsburgu přispívá k naplňování cílů udržitelného rozvoje OSN, zejména pak SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie a SDG 13 – Opatření v oblasti klimatu. FVE nejenže snižuje uhlíkovou stopu nemovitosti, ale také přispívá k dlouhodobé udržitelnosti portfolia fondu.

Instalace fotovoltaické elektrárny

Na střeše retail parku v rakouském Wolfsburgu jsme v roce 2024 nainstalovali fotovoltaické panely o celkové kapacitě 389 kWp, které ročně vyprodukují 370 MWh. Vyrobená elektřina není spotřebována na místě, nýbrž se prodává do distribuční sítě.

Střešní plocha
6 443 m²

Roční úspora CO₂
42,51 t



Po instalaci FVE ve Wolsbergu máme pokryto 100 % německého a rakouského portfolia

Klíčové parametry

Retail park Wolfsburg	
Lokalita	Wolfsberg, Rakousko
Celková pronajimatelná plocha	6 443 m²
Fond	Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI
SPV	FMZ Wolfsburg GmbH
Rok dokončení	2016
V majetku fondu	od 2020
Počet nájemců	10
Významní nájemci	TEDi, Müller, Deichmann, TAKKO, C&A, Woolworth

Obsazenost (2024)
100 %

WAULT (2024)
3,5
let



Snížení emisí CO₂

Elektrická energie vyrobené fotovoltaiickou elektrárnou ve Wolfsburgu odpovídá spotřebě 123 průměrných rakouských domácností. Ve srovnání s výrobou elektřiny z neobnovitelných zdrojů zde instalované fotovoltaiické panely ročně ušetří zhruba 42 tun CO₂.

Instalace fotovoltaické elektrárny

Logistic Park Prešov



Fond kvalifikovaných investorů skupiny ZDR Investments buduje stabilní portfolio s důrazem na komerční retailové nemovitosti s významným podílem prodejců potravin. Kromě klasických retail parků je však součástí portfolia fondu i několik strategických objektů jiného typu, a Logistic Park Prešov je jedním z nich.

Ačkoliv se jedná z definice o průmyslovou budovu, k retailu má velmi blízko. Největší podíl pronajimatelné plochy v tomto areálu si totiž pronajímá potravinářský řetězec Tesco, který zde provozuje své distribuční centrum pro obchodní síť ve středním a východním Slovensku. Dalším významným nájemcem je společnost PPG, která je předním světovým výrobcem nátěrových hmot.

Logistické centrum z roku 2008 je certifikováno pro skladování jak suchého, tak i chlazeného zboží a díky své infrastruktuře splňuje přísné nároky potravinářské logistiky.



Karol Balogh
Property Asset Manager – Slovensko

Vzhledem k energeticky náročnému provozu logistického centra, zejména kvůli chlazení potravin, představuje instalace fotovoltaické elektrárny důležitý krok směrem k udržitelnosti. Díky ní dokážeme zhruba čtvrtinu spotřeby pokrýt z vlastních obnovitelných zdrojů.



Logistic Park Prešov je největší nemovitostí fondu kvalifikovaných investorů ZDR Investments na Slovensku

Instalace fotovoltaické elektrárny

Na střeše Logistic Parku Prešov jsme v roce 2024 nainstalovali fotovoltaické panely o celkové kapacitě 420 kWp, které ročně vyprodukují přibližně 490 MWh obnovitelné elektrické energie. Veškerá vyrobená elektřina se spotřebuje v areálu, čímž přispějeme ke snížení emisí a k lepší energetické efektivitě budovy. Tato fotovoltaická elektrárna patří mezi naše největší v rámci fondu.

Významný zdroj energie

Budova je vybavena výkonnými větracími a chladicími systémy, jelikož slouží mimo jiné k uskladnění potravin. Díky instalaci fotovoltaického systému se v roce 2025 předpokládá pokrytí asi 25 % spotřeby elektřiny budovy z tohoto zdroje.

Klíčové parametry

Logistic park Prešov

Lokalita	Petrovany, Slovensko
Celková pronajimatelná plocha	13 405 m ²
Fond	Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI
SPV	ZDR Logistic Prešov s.r.o.
Rok dokončení	2008
V majetku fondu	od 2021
Počet nájemců	3
Významní nájemci	Tesco, PPG, SDH



Úspora elektrické energie

V souladu s důrazem fondu na dlouhodobou udržitelnost byla v minulém roce na střeše budovy instalována fotovoltaická elektrárna, která pokryje přibližně 25 % celkové spotřeby elektřiny areálu. Vyrobená energie odpovídá roční průměrné spotřebě 160 až 200 domácností.

Podpora e-mobility

Elektromobilita se stává nedílnou součástí evropského automobilového trhu. ZDR Investments na tento trend reaguje rozvojem dobíjecí infrastruktury v retail parcích, aby nájemcům a návštěvníkům umožnila pohodlné a rychlé nabíjení během nákupů.

Podle dat Eurostatu a Asociace evropských výrobců automobilů tvořily elektromobily a plug-in hybridy v roce 2024 přibližně 22 % všech nově prodaných automobilů v rámci Evropské unie. Česká republika, kde mají fondy ZDR Investments největší podíl svého nemovitostního portfolia, patřila v roce 2024 dokonce k zemím s vůbec nejvyšším růstem prodeje vozidel na elektrický pohon.

V ZDR Investments vnímáme tento trend a snažíme se vyjít vstříc našim nájemcům i jejich zákazníkům. Pod-

porujeme proto instalaci dobíjecích stanic pro elektromobily v co největší možné míře, a to tak, že spolupracujeme s provozovateli dobíjecích stanic, kteří je instalují na našich parkovištích.

Vzhledem k charakteru našich komerčních nemovitostí dáváme přednost výkonnějším nabíjecím jednotkám schopným doplnit kapacitu baterie už během relativně krátké doby. Retail parky jsou především místem pro rychlý nákup.

Mnoho z našich nemovitostí je již dobíjecí infrastrukturou vybaveno a další instalace připravujeme. Na jedenácti lokalitách v současnosti probíhá příprava výstavby, která přinese 80 nových nabíjecích bodů. Paralelně zpracováváme studii proveditelnosti, která má za cíl identifikovat další vhodná místa pro budoucí instalace.

V průběhu roku 2024 jsme do portfolia zařadili retail parky, které již dobíjecí stanice pro zákazníky nabízejí. Příkladem je retail park Velké Meziříčí, kde jsou k dispozici 4 dobíjecí stanice.



Velké Meziříčí



Efektivní nakládání s odpady a optimalizace spotřeby vody

Efektivní nakládání s odpady a vodou představuje praktickou a efektivní cestu, jak snížit provozní náklady budov i jejich ekologickou stopu. V našich objektech proto prosazujeme recyklaci, instalujeme zařízení pro chytrý monitoring spotřeby a hledáme způsoby, jak využít vodu úsporněji.

V oblasti odpadového hospodářství uplatňujeme principy efektivního nakládání s cílem minimalizovat dopady na životní prostředí. V rámci dlouhodobé spolupráce s nájemci podporujeme recyklaci, opětovné využití a snižování spotřeby zdrojů. Tyto principy se promítají do všech fází životního cyklu budovy od výstavby až po každodenní provoz.

Naším cílem je také postupné snižování spotřeby vody prostřednictvím pravidelného monitoringu a zavedení systému řízení jejího využití. V roce 2024 jsme zahájili proces nastavování metodiky sběru, monitoringu a rozboru dat. Při obnově či instalaci nových měřidel spotřeby vody upřednostňujeme smart-meteringové technologie, které umožňují přesný real-time monitoring a rychlou detekci havárií nebo úniků. Postupně instalujeme opatření pro úsporu vody, jako jsou například perlátory.

Součástí našich plánů je také rozvoj řešení pro využívání dešťové vody a instalace úsporných zařízení, která pomáhají efektivně hospodařit s tímto cenným zdrojem.

Sledované ukazatele – Míra spotřeby vody

KPI	ZDR Investments (průměr)	ZDR FKI	ZDR Public	ZDR Industrial
Míra spotřeby vody (m³/m²/rok)	0,2533	0,25306	0,23127	0,36777



Opatření k ochraně a podpoře biodiverzity

Jsme odhodlaní rozvíjet naše nemovitosti s plným respektem k životnímu prostředí. To zahrnuje i zmírňování vlivu jejich výstavby a provozu na místní biodiverzitu.

Při správě a rozvoji našich nemovitostí klademe důraz na šetrný přístup k okolní krajině a zachování přirozených ekosystémů. Součástí tohoto přístupu je i zohlednění rostoucích klimatických rizik a jejich dopadů na místní prostředí. Proto jsme v roce 2024 u vybraných objektů zajistili podrobnou analýzu přírodních rizik a míry adaptability v rámci certifikace BREEAM In-Use, která poskytla jasná doporučení pro další kroky.

Na základě těchto výsledků jsme realizovali konkrétní opatření zvyšující odolnost budov i kvalitu jejich okolí. Patří sem zejména výsadba listnatých stromů a keřů, instalace ptačích budek a hmyzích hotelů či podpora přirozeného růstu travních porostů prostřednictvím šetrného sečení. Při jejich přípravě a realizaci vycházíme z odborných studií zaměřených na adaptaci budov a hodnocení ekologických i hydrologických podmínek v daných lokalitách, aby přijatá řešení měla dlouhodobě udržitelný efekt.



BREEAM In-Use certifikace

Ekologickou kvalitu spravovaných nemovitostí potvrzujeme prostřednictvím mezinárodní certifikace BREEAM In-Use. Ta hodnotí celkový dopad budovy na životní prostředí, její energetickou efektivitu, kvalitu vnitřního prostředí i hospodaření se zdroji.

V roce 2024 jsme zahájili proces certifikace, do první fáze bylo zařazeno 10 objektů, které usilují o dosažení hodnocení Very Good. Standard BREEAM In-Use posuzuje budovu komplexně

v deseti kategoriích: energie, zdraví a vnitřní prostředí, inovace, využití půdy, materiály, management, znečištění, doprava, odpad a voda.

Certifikace zahrnuje nejen administrativní přípravu, ale také realizaci konkrétních opatření na budovách a jejich okolí. Ta jsme začali zavádět na přelomu roku 2024 a 2025. Naším cílem je během tří let certifikovat celé portfolio fondů, které spravujeme, a tím potvrdit závazek k udržitelnosti a odpovědnému investování.



↑ Prvky biodiverzity, jako jsou hmyzí hotely nebo ptačí budky, pro nás vyrábí dílna Davida Heřmanského ve spolupráci s Českou společností entomologickou. Tímto způsobem propojujeme ekologická opatření s podporou lokálních řemeslníků a komunit.

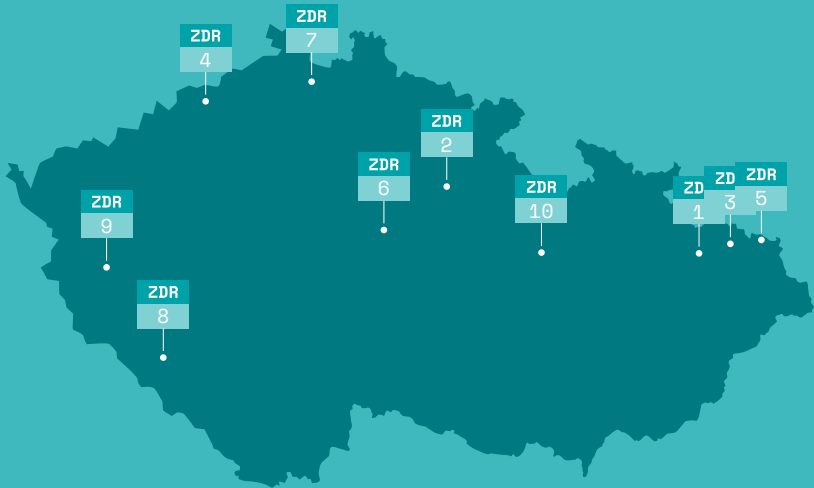
BREEAM®

Příklady opatření v rámci certifikace BREEAM In-Use

- Instalace čidel CO₂ do prodejen
- Redukce průtoku vody (umyvadla, sprchy, WC)
- Detekce úniku vody
- Dálkově odečitatelné vodoměry
- Instalace stojanů na kola (pod zastřešením)
- Optimalizace spouštění chlazení a větrání
- Strategie adaptace budovy na klimatické změny
- Posouzení přírodních rizik
- Posouzení ekologa (využití půdy, biodiverzita)
- Výsadba stromů a keřů
- Instalace ptačích budek
- Instalace hmyzích hotelů
- Účinné sečení trávy
- Hydrologické posouzení
- Měření vnitřního i venkovního osvětlení

Vybrané nemovitosti pro pilotní projekt certifikace BREEAM

- | | | |
|----|------------------------------|------------|
| 1 | Retail park Bílovec | ZDR FKI |
| 2 | Retail park Hradec Králové | ZDR FKI |
| 3 | Retail park Ostrava – Poruba | ZDR FKI |
| 4 | Retail park Teplice | ZDR FKI |
| 5 | Retail park Bohumín | ZDR Public |
| 6 | Retail park Čáslav | ZDR Public |
| 7 | Retail park Česká Lípa | ZDR Public |
| 8 | Retail park Klatovy | ZDR Public |
| 9 | Retail park Stříbro | ZDR FKI |
| 10 | Retail park Svitavy | ZDR FKI |



S

Social

Záleží nám na lidech

Naše investice ovlivňují nejen hodnotu portfolia, ale i životy lidí, kteří s ním přicházejí do kontaktu. Proto klademe důraz na otevřený dialog s investory, nájemci, zaměstnanci i místními komunitami a usilujeme o jejich aktivní zapojení. Věříme, že dlouhodobá spolupráce a vzájemná důvěra jsou základem úspěchu.

Sociálně odpovědný přístup vnímáme jako způsob, jak posilovat stabilitu i dlouhodobý rozvoj. Budováním pevných vztahů s partnery vytváříme prostředí, které podporuje zdravější a udržitelnější společnost.

Naše úsilí se promítá do podpory zaměstnanců, spolupráce s komunitami i realizace dobročinných, vzdělávacích a sponzorských aktivit. Tyto a další oblasti představují nedílnou součást naší společenské odpovědnosti. Společnými projekty vytváříme udržitelnější a zdravější prostředí, ve kterém chceme sami žít.



Spolupráce s nájemci

Skupina ZDR Investments není developerem, ale investorem do již pronajatých komerčních a průmyslových nemovitostí – těch bylo ke konci roku 71. Rozsáhlé nemovitostní portfolio zároveň představuje širokou síť téměř 300 nájemců.

Akvizicí nemovitosti skupina ZDR Investments zpravidla vstupuje do existujícího nájemního vztahu, který dále rozvíjí. Nájemci jsou pro nás důležitými partnery a dlouhodobě a férově nastavené vztahy přispívají nejen k jejich spokojenosti, ale také ke stabilitě a zhodnocení nemovitostí a tím i k vyššímu výnosu pro investory.

Facility management

S nájemci komunikujeme na denní bázi, nasloucháme jejich zpětné vazbě a snažíme se realizovat jejich podněty. Aktivní správa nemovitostí přispívá k vyšší spokojenosti nájemců, lepšímu zhodnocení nemovitostí a také k úsporám provozních nákladů.

- Dbáme na spokojenost nájemců.
- Zajišťujeme, aby naše budovy splňovaly všechny předpisy a požadavky.
- Optimalizujeme náklady na provoz a údržbu s cílem dosáhnout úspor.
- Sdílením služeb mezi nájemci snižujeme jejich nákladovou zátěž.

Utváření zdravého a bezpečného prostředí

V rámci pilotního projektu BREEAM jsme implementovali řadu opatření, která zlepšují prostředí pro nájemce i návštěvníky našich nemovitostí. Patří mezi ně například instalace senzorů CO₂, optimalizace časových režimů automatického větrání či regulace intenzity vnitřního a venkovního osvětlení.

Green lease dodatky

Od roku 2023 postupně revidujeme nájemní smlouvy a zavádíme tzv. zelené dodatky (Green Leases). Tyto dodatky kromě standardních obchodních ustanovení obsahují i závazky obou stran v oblasti spolupráce při výměně environmentálních dat.

Environmentální doložky jsou právně vymahatelné a zahrnují celou škálu témat – od monitoringu spotřeby a původu energií přes efektivní využívání vody až po snižování množství odpadu. Díky nim se nám daří posouvat spolupráci s nájemci směrem k větší udržitelnosti.



Počet zemí

6

Počet nájemců

290

Nájemních smluv

570

Sledované ukazatele – Úroveň bezpečnosti a pohodlí

KPI	ZDR Investments (průměr)	ZDR FKI	ZDR Public	ZDR Industrial
Úroveň bezpečnosti a pohodlí	45,56 %	47,92 %	41,03 %	66,67 %

Bezpečnost našich areálů posilujeme prostřednictvím kamerových systémů, které přispívají nejen k objektivní ochraně majetku, ale i k vyššímu subjektivnímu pocitu bezpečí a pohodlí uživatelů.

Spolupráce s místními komunitami

Retail parky, které tvoří většinu portfolia ZDR Investments, nejsou jen investičním aktivem. Jsou především místem každodenního života.

Hlavními nájemci nákupních parků ZDR Investments jsou potravinové řetězce a další prodejny základních potřeb. Tyto nemovitosti představují důležitý článek v zásobování a logice každodenní spotřeby. V regionech, kde působíme, se stávají součástí místní infrastruktury a přispívají k celkové životní úrovni obyvatel.

Uvědomujeme si, že dopad našich investic přesahuje rámec ekonomických výsledků. Každý retail park a každý průmyslový areál vytváří příležitost podporovat lokální ekonomiku, posilovat zaměstnanost a spolupracovat s komunitami, v jejichž sousedství stojí. Naší ambicí je být dlouhodobým a odpovědným partnerem, který nejen generuje výnosy pro investory, ale také vytváří hodnotu pro regiony.

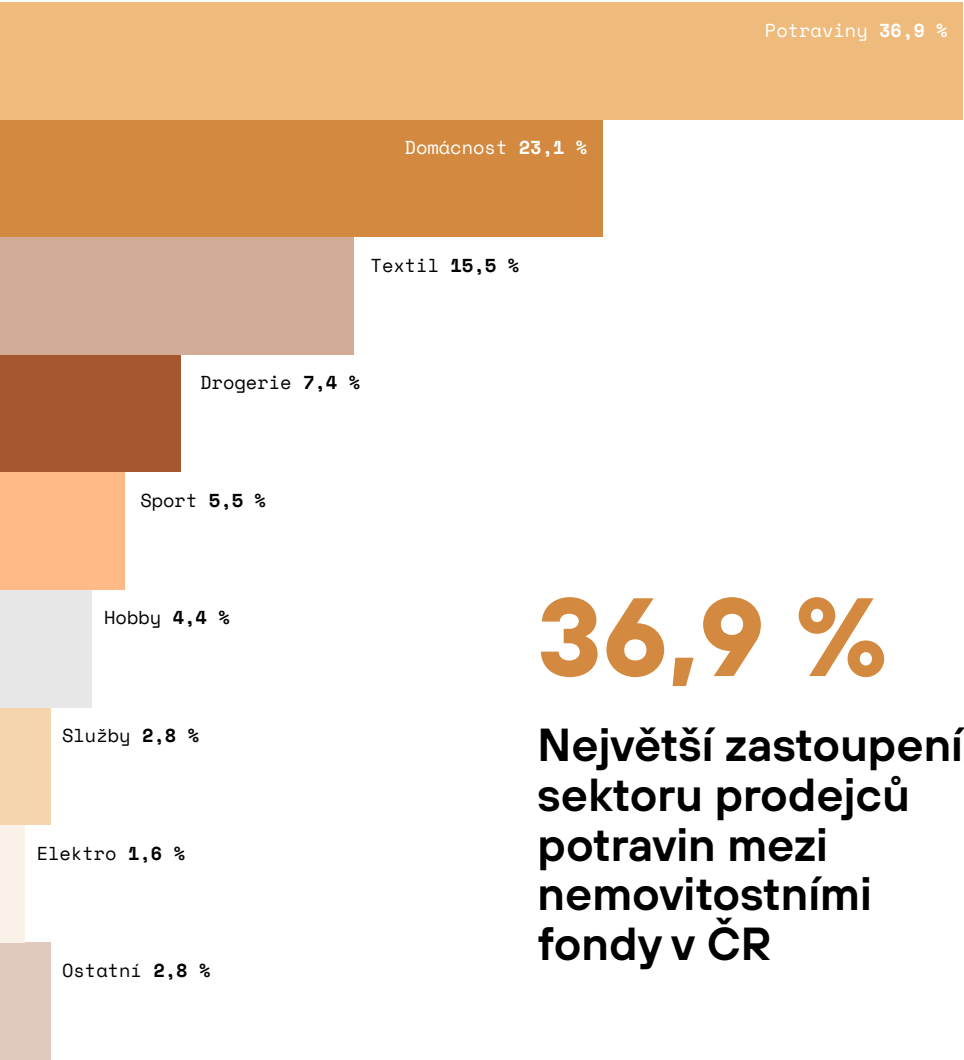


Podpora lokálních firem

Skupina ZDR Investments upřednostňuje spolupráci s lokálními dodavateli. Ať už jde o výrobu marketingových materiálů, údržbu a servis nemovitostí, nebo realizaci drobných zakázek, snažíme se využívat kapacity lokálních firem. Tento přístup podporuje domácí výrobce a poskytovatele služeb, zajišťuje návrat prostředků zpět do regionů

.

Retailové plochy dle segmentu



36,9 %

Největší zastoupení sektoru prodejců potravin mezi nemovitostními fondy v ČR

Podpora místní zaměstnanosti

Naše nemovitosti vytvářejí podmínky pro zaměstnanost v regionech, kde působíme.

- Prostřednictvím nájemců – v retail parcích a průmyslových areálech našich fondů působí stovky obchodů a služeb, které vytvářejí pracovní příležitosti přímo v místních komunitách.
- Prostřednictvím správy nemovitostí – při zajišťování správy nemovitostí, úpravy a údržby okolí či oprav spolupracujeme s lokálními firmami a jednotlivci. Díky tomu část prostředků generovaných našimi nemovitostmi zůstává přímo v regionu.

Dlouhodobé partnerství

Spolupráce s komunitami není pro nás jednorázovým gestem, ale dlouhodobou strategií. Vnímáme potřeby regionů, nasloucháme zpětné vazbě od samospráv i obyvatel a usilujeme o to, aby naše projekty byly v souladu s jejich zájmy. Naše nemovitosti chápeme jako součást veřejného prostoru, který má pozitivně přispívat k životnímu prostředí, ekonomické stabilitě i sociální soudržnosti.



Péče o zaměstnance a jejich podpora

Záleží nám na zaměstnancích – na jejich spokojenosti, pracovním rozvoji i osobním životě. Jsme si vědomi, že úspěch skupiny stojí na pevných a motivovaných týmech.

Věříme, že udržitelný rozvoj je možný pouze tehdy, pokud vychází ze spokojených, motivovaných a respektovaných zaměstnanců. Zaměřujeme se na rovné podmínky pro všechny a podporujeme jejich profesní růst i osobní rozvoj. Nedílnou součástí je také etické jednání, které od všech očekáváme.

Rovné příležitosti a inkluze

Klademe důraz na spravedlnost, férovost a inkluzi. Rozhodujeme se na základě kvality práce, nikoli pohlaví, věku, rasy nebo vyznání. Náš tým tvoří lidé různých národností a věkových skupin, přičemž dosahujeme téměř rovnoměrného zastoupení mužů (41 %) a žen (59 %).

Podpora zaměstnanců a benefity

V roce 2024 jsme na základě interní ankety zavedli systém benefitů, který reflektuje potřeby našich zaměstnanců. Patří

sem Program Multisport, příspěvek na penzijní připojištění nebo DIP a stravenkový paušál. Systém má také flexibilní složku, díky níž si každý může zvolit, který z benefitů chce čerpat.

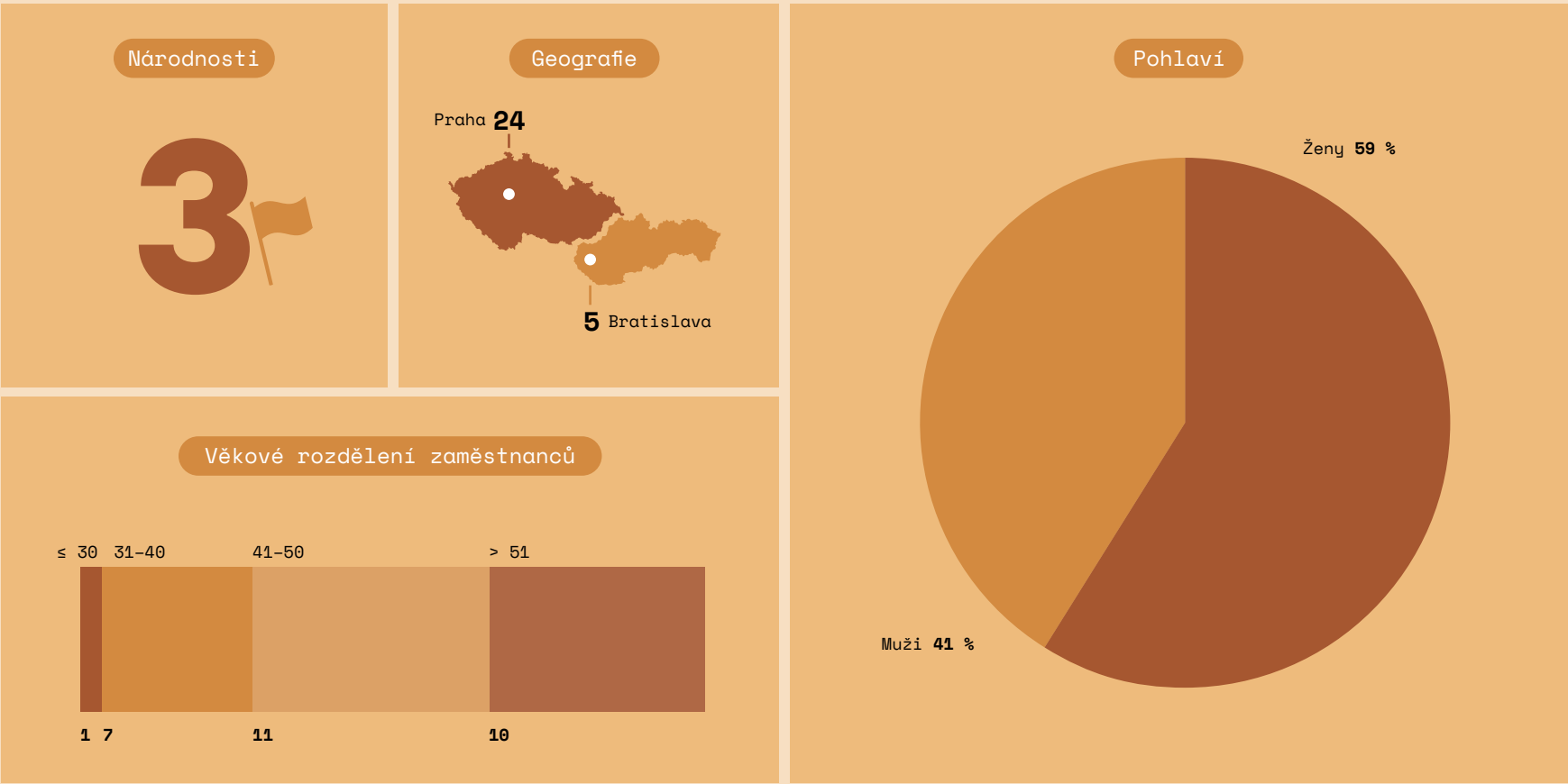
Onboarding

Od roku 2024 uplatňujeme strukturovaný proces onboardingu, který usnadňuje adaptaci nových kolegů a seznamuje je s firemní kulturou i pracovními úkoly.

Firemní kultura

Firemní kulturu budujeme společně s růstem celé společnosti. Důležitou součástí jsou týmové aktivity, například interní snídaň, které podporují spolupráci, posilují vzájemné vztahy a přispívají ke zdravému pracovnímu prostředí. Skupina rovněž finančně podporuje zaměstnance při významných životních událostech.

Usilujeme o kvalitní pracovní prostředí, kde je motivace zaměstnanců jednou z našich hlavních priorit.





Věnujeme se vzdělávání

Vzhledem k povaze našeho podnikání se soustředíme zejména na oblast finanční gramotnosti. Pořádáme přednášky a workshopy určené pro naše distribuční partnery, investory i širokou veřejnost.

Přes 60 vzdělávacích akcí

V roce 2024 jsme uspořádali nebo se aktivně zúčastnili více než 60 akcí, ať už šlo o přednášky, workshopy nebo konference.

Podpora kultury, sportu a dobročinnosti je pro nás samozřejmostí. Nesledujeme dlouhé seznamy cílů udržitelnosti, ale konkrétní projekty a příběhy lidí, kterým můžeme skutečně pomoci. Často navazujeme dlouhodobé spolupráce, které nám umožňují sledovat reálný dopad, budovat vzájemnou důvěru a být součástí něčeho, co má smysl.



Přispíváme na dobročinnost

Vybíráme projekty, které pomáhají lidem v náročných životních situacích. Naší snahou je usnadnit jim překonání obtížného období a podpořit je při hledání nového začátku.

Lokomoce

Podporujeme spolek Lokomoce, který se zaměřuje na zdravý pohyb u dětí, dospělých i seniorů a zároveň pomáhá pacientům s Parkinsonovou chorobou.

Dobročinné aktivity, vzdělávání a sponzoring

Fandíme sportu

V oblasti sportu se zaměřujeme především na podporu dětských klubů a disciplín, které rozvíjejí vytrvalost, disciplínu a fair play.

Pohár horských kol XCO

Jsme hrdými partnery Českého poháru horských kol v olympijské disciplíně XCO. Závodů propojují výkony profesionálních sportovců s možností zapojení dětí a mládeže, čímž podporují nové sportovní talenty.

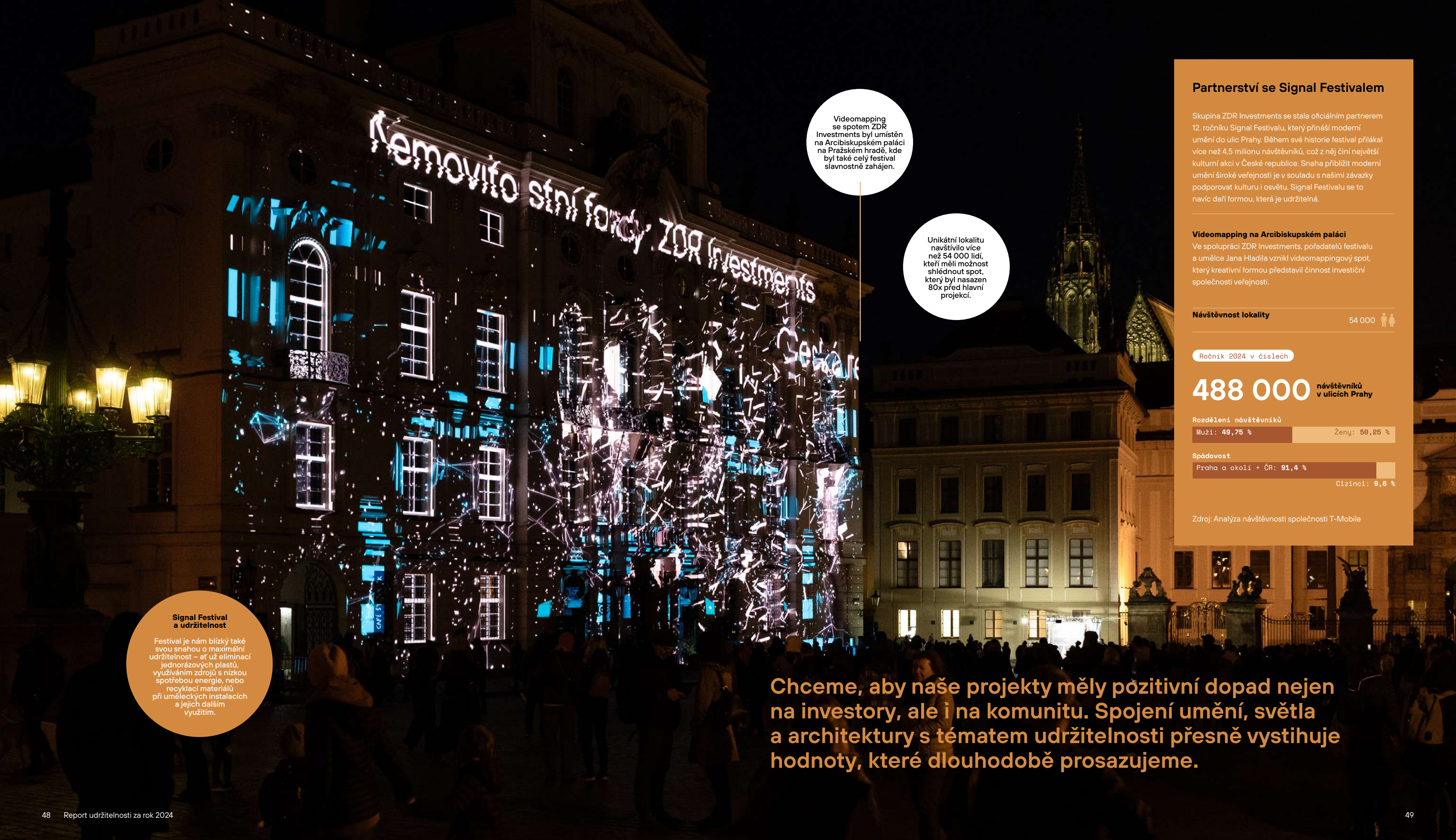


Podporujeme kulturu

Vybíráme projekty se společenským přesahem

Signal Festival

V roce 2024 jsme se stali partnery Signal Festivalu, který přenáší umění do ulic a zpřístupňuje ho široké veřejnosti. Zároveň tak činí citlivě a udržitelnou formou.



Videomapping se spotem ZDR Investments byl umístěn na Arcibiskupském paláci na Pražském hradě, kde byl také celý festival slavnostně zahájen.

Unikátní lokalitu navštívilo více než 54 000 lidí, kteří měli možnost shlédnout spot, který byl nasazen 80x před hlavní projekcí.

Signal Festival a udržitelnost

Festival je nám blízký také svou snahou o maximální udržitelnost – ať už eliminací jednorázových plastů, využíváním zdrojů s nízkou spotřebou energie, nebo recyklací materiálů při uměleckých instalacích a jejich dalším využitím.

Chceme, aby naše projekty měly pozitivní dopad nejen na investory, ale i na komunitu. Spojení umění, světla a architektury s tématem udržitelnosti přesně vystihuje hodnoty, které dlouhodobě prosazujeme.

Partnerství se Signal Festivalem

Skupina ZDR Investments se stala oficiálním partnerem 12. ročníku Signal Festivalu, který přináší moderní umění do ulic Prahy. Během své historie festival přilákal více než 4,5 milionu návštěvníků, což z něj činí největší kulturní akci v České republice. Snaha přiblížit moderní umění široké veřejnosti je v souladu s našimi závazky podporovat kulturu i osvětu. Signal Festivalu se to navíc daří formou, která je udržitelná.

Videomapping na Arcibiskupském paláci

Ve spolupráci ZDR Investments, pořadatelů festivalu a umělce Jana Hladila vznikl videomappingový spot, který kreativní formou představil činnost investiční společnosti veřejnosti.

Návštěvnost lokality 54 000

Ročník 2024 v číslech

488 000 návštěvníků v ulicích Prahy

Rozdělení návštěvníků

Muži: 49,75 % Ženy: 50,25 %

Spádovost

Praha a okolí + ČR: 91,4 % Cizinci: 9,6 %

Zdroj: Analýza návštěvnosti společnosti T-Mobile



Governance

Portfolio s trvalou hodnotou

Budování a správu našeho nemovitostního portfolia stavíme na principech transparentnosti, odpovědnosti a dlouhodobé udržitelnosti. Zavazujeme se k otevřené komunikaci s investory, obchodními partnery i dalšími zainteresovanými stranami a klademe důraz na přesnost a důvěryhodnost všech poskytovaných informací.

Veškerá data související s ESG systematicky sledujeme a vyhodnocujeme, přičemž se řídíme rámcem mezinárodně uznávaných standardů. V rámci investiční společnosti máme nastavené jasné zásady pro shromažďování údajů, řízení ESG rizik a zajištění odpovědného rozhodování na všech úrovních.

Naše efektivní správa vychází z pevných principů interní kontroly, procesního řízení a pravidelného reportingu. Součástí tohoto přístupu je zřízení pozice ESG manažera, implementace ESG směrnic a vytvoření, respektive uplatňování Politiky udržitelnosti, které společně tvoří základní stavební kameny naší strategie řízení.



Teplice

Odpovědné řízení

Řízení udržitelných investic i správa portfolia vyžadují, aby odpovědnost za ESG byla pevně začleněna do všech obchodních funkcí a stala se nedílnou součástí každodenního provozu společnosti. Odpovědnost za oblast udržitelnosti proto zapojujeme do řídicích struktur a systematicky ji propojujeme s rozhodovacími procesy



Strategie skupiny ZDR Investments v oblasti udržitelnosti spočívá v provozování environmentálně šetrných budov se zaměřením na dekarbonizaci. Usilujeme o snižování energetické náročnosti a minimalizaci spotřeby neobnovitelných zdrojů energie. Díky udržitelnému charakteru portfolia očekáváme vyšší atraktivitu budov pro nájemce, což pozitivně ovlivňuje jejich poptávku, zvyšuje hodnotu nemovitostí a v neposlední řadě i návratnost investic.

V investiční společnosti ZDR Investments je za oblast udržitelnosti odpovědný ESG manažer. Ten dohlíží na implementaci příslušných principů a procesů do všech řídicích a investičních činností a zároveň aktivně podporuje jednotlivá oddělení při zavádění zásad ESG do praxe.

V letech 2024 a 2025 jsme tuto strukturu dále posílili vypracováním několika klíčových dokumentů a interních směrnic, které stanovují závazná pravidla pro řízení ESG rizik a nastavují jednotné postupy pro začleňování udržitelnosti do všech fází investičního procesu. Tyto dokumenty se staly závazným rámcem pro investiční rozhodování i pro správu a dlouhodobý provoz portfolia.

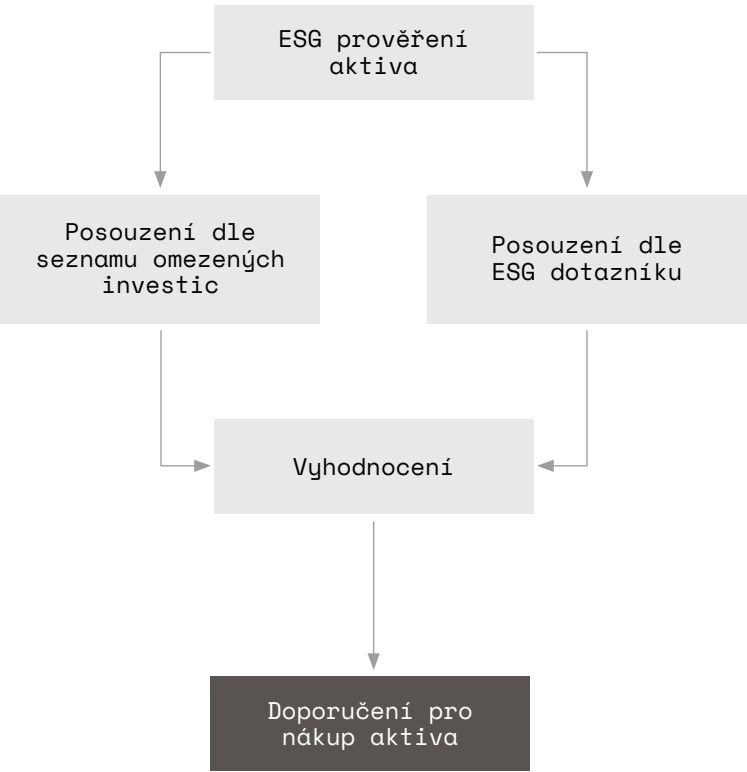
- Za účelem omezení ESG rizik využíváme zejména tyto nástroje:
- Seznam omezených investic, který vylučuje investice do odvětví nebo aktivit s negativními dopady na životní prostředí či společnost,
 - ESG dotazník, jehož prostřednictvím systematicky vyhodnocujeme environmentální, sociální a správní aspekty potenciálních akvizic,
 - softwarové monitorovací nástroje, které umožňují průběžně sledovat a vyhodnocovat ESG parametry portfolia fondů.

Neoddělitelnou součástí akvizičního procesu je také ESG Due Diligence, který shromažďuje a analyzuje komplexní informace o nemovitostech z hlediska environmentálních, sociálních a správních aspektů. Tento proces umožňuje identifikovat nejen potenciální rizika, ale i příležitosti v oblasti udržitelnosti, které mohou ovlivnit dlouhodobou hodnotu a výkonnost investice.

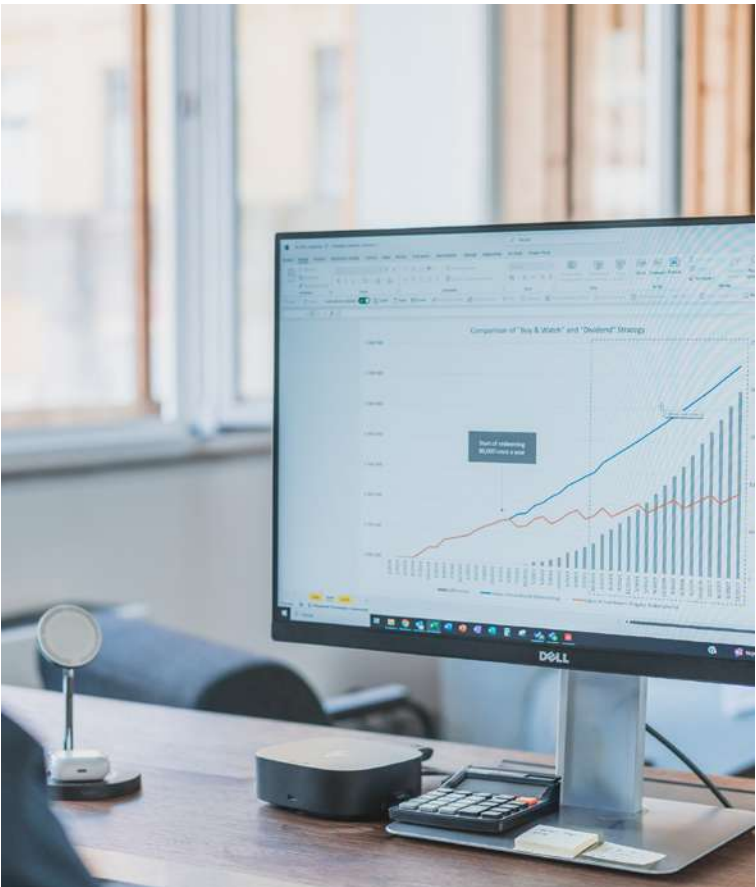
Komplexním přístupem k odpovědnému řízení posilujeme odolnost našich fondů vůči budoucím výzvám a zároveň zajišťujeme dlouhodobou stabilitu a transparentnost investiční strategie.

Řízení rizik udržitelnosti

Řízení rizik udržitelnosti probíhá především prostřednictvím posouzení dané investice podle Seznamu omezených investic, který byl připraven v souladu s přístupem společnosti k udržitelnosti. Tento seznam zahrnuje aktiva, do kterých mají fondy omezenou možnost investovat, a také společnosti, protistrany a obchodní partnery, se kterými je spolupráce v rámci investičního procesu omezená.



Součástí odpovědného řízení je i Politika udržitelnosti a vnitřní oznamovací systém (whistleblowing), které jsme zavedli začátkem roku 2025.



Transparentní reporting

Odpovědné řízení je úzce spjata s naší snahou o transparentnímu informování. Zavázali jsme se proto k pravidelnému a otevřenému podávání zpráv o udržitelnosti, jejichž cílem je poskytnout jasný a srozumitelný přehled o našem pokroku i výzvách.

V roce 2023 jsme vydali Strategii udržitelnosti, ve které jsme definovali konkrétní cíle a kroky k jejich dosažení. Zároveň jsme se zavázali k pravidelnému vydávání reportů, které umožňují stakeholderům sledovat, jak se nám daří tyto závazky plnit. ESG report považujeme za klíčový prvek transparentnosti, poskytuje jasný obraz o výsledcích a zároveň posiluje důvěru všech zainteresovaných stran.

Základem kvalitního reportingu je systematický sběr a ověřování dat. Proto průběžně zlepšujeme procesy jejich sběru, kvality a přesnosti. Od roku 2024 navíc spolupracujeme se společností Greenometer, která nám poskytuje metodickou podporu a nezávislou validaci. Vstupní data získáváme prostřednictvím interních dotazníkových šetření a dále je zpracováváme v souladu s evropskou legislativou.

- Naše strategie ESG reportingu stojí na několika klíčových principech:
- pravidelné vydávání výročních zpráv o udržitelnosti,
 - audit kvality a přesnosti dat nezávislou třetí stranou,
 - maximální transparentnost vůči externím stakeholderům.

Tento přístup nám umožňuje posilovat odpovědnost vůči investorům i veřejnosti. Jedná se o nedílnou součást odpovědného řízení, která zvyšuje důvěru, posiluje kredibilitu společnosti a dlouhodobě podporuje udržitelnost našeho podnikání.

Ukazatele udržitelnosti

Aktivum	Spotřeba energie / GBA kWh/m²/rok	Spotřeba elektřiny / GBA kWh/m²/rok	Emise CO₂ / GBA tCO₂e/m²/rok	Spotřeba vody / GBA m³/m²/rok
Banska Štiavnica	360,73	289,70	0,0337	0,1496
Bilovec	60,08	40,31	0,0333	0,1677
Bohumín	62,80	62,80	0,0300	0,1000
Čáslav	70,75	70,75	0,0399	0,3122
Česká Lípa	191,43	143,46	0,0738	0,1616
Frýdek-Místek	103,61	88,48	0,0499	0,1066
Havlíčkův Brod	53,62	53,62	0,0665	0,5897
Hluboká n. Vltavou	92,19	92,19	0,0480	1,6735
Hluboká n. Vltavou A	262,30	262,30	0,1105	0,2542
Hradec Králové	217,02	144,34	0,0801	0,4071
Chrastava	447,38	354,42	0,1642	0,1005
Chrudim	254,34	199,63	0,0995	0,8802
Industrial Bytča	532,93	385,79	0,2085	2,7385
Industrial Komárno	271,20	138,09	0,0908	0,1020
Industrial Vráble	166,64	116,87	0,0684	0,3344
Jičín-Robousky	366,91	220,72	0,2101	0,1155
Jičín II	281,06	175,64	0,1018	0,3265
Klatovy	215,92	149,66	0,0810	0,2419
Komárno	118,12	118,12	0,0580	0,1736
Kunstdepot Salzburg	95,23	95,23	0,0126	0,2688
Kuřim	183,09	135,04	0,0757	0,1621
Litoměřice A	109,91	36,76	0,0458	0,1076
Litoměřice B	293,99	206,74	0,1111	0,4661
Mariánské Lázně (MLP)	303,63	198,85	0,1582	0,4970
Mariánské Lázně II	255,53	255,53	0,1083	0,1704
Most	164,99	133,93	0,0682	0,2605
Netolice	159,76	159,76	0,0135	0,0882
Nové Zámky	155,39	111,42	0,0623	0,2743
Nýřany	323,43	232,45	0,1386	0,3165
Opava	259,62	183,47	0,1000	0,7530
Ostrava-Dubina	151,74	70,45	0,0605	0,1497
Ostrava-Poruba	182,42	163,20	0,0774	0,2513
Pardubice	217,44	146,60	0,0856	0,2187
Petrovany	144,86	124,47	0,0619	0,0709
Piešťany	78,71	54,56	0,0388	0,2688
Plzeň A	447,46	301,68	0,1624	0,3205
Poděbrady	93,04	41,94	0,0404	0,3188
Praha-Kunratice	207,00	207,00	0,0902	0,2267
Přerov	182,42	163,20	0,0774	0,2513
Prevalje	222,45	157,79	0,0881	0,2311
Púchov	89,81	89,81	0,0471	0,1946
Pula - Beta	74,59	74,59	0,0480	0,2743
Pula - Omikron	95,88	95,88	0,0597	0,2659
Rakovník I	44,25	44,25	0,0678	0,3198
Rakovník II	69,16	69,16	0,0392	0,0800
Ravne	122,44	122,44	0,0666	0,2743

Ukazatele udržitelnosti poskytují detailní pohled na provozní efektivitu jednotlivých nemovitostí i celého portfolia skupiny ZDR Investments. V následujících tabulkách prezentujeme data na úrovni jednotlivých objektů a zároveň jejich souhrn, který porovnáváme s relevantním benchmarkem.

Aktivum	Spotřeba energie / GBA kWh/m²/rok	Spotřeba elektřiny / GBA kWh/m²/rok	Emise CO₂ / GBA tCO₂e/m²/rok	Spotřeba vody / GBA m³/m²/rok
Retail Arena Chodov	95,47	90,53	0,0376	0,3568
Rijeka	95,88	95,88	0,0597	0,0620
Šamorín	83,78	76,39	0,0500	0,2728
Schwörstadt	117,12	76,29	0,0706	0,0340
Senec	98,88	98,88	0,0507	0,1048
Senec II	250,47	169,36	0,0601	0,5543
Slovenj Gradec	127,59	127,59	0,0691	0,2743
Staré Město	117,56	59,09	0,0482	0,3159
Stříbro	149,15	149,15	0,0688	0,1242
Světlá n. Sázavou	176,07	138,13	0,0572	1,3214
Světlá n. Sázavou A	344,04	293,56	0,1332	0,2636
Svitavy	256,90	169,49	0,0951	0,2327
Tachov	336,30	285,90	0,1437	0,5799
Tanvald	254,73	159,20	0,0927	0,2175
Teplice	243,17	166,41	0,0939	0,4726
Topoľčany	178,50	135,68	0,0700	0,1176
Třemošná	204,18	129,05	0,0771	0,5902
Ústí nad Orlicí	225,00	163,94	0,0875	0,1410
Velká Dobrá	237,29	237,29	0,1015	0,3229
Velké Meziříčí	17,25	17,25	0,0201	0,0068
Villach	209,91	137,18	0,0310	0,2743
Voitsberg	133,28	133,28	0,0162	0,3144
Voitsberg II	145,98	145,98	0,0178	0,3443
Voitsberg III	135,76	135,76	0,0165	0,3202
Votice	273,63	198,21	0,1096	0,1813
Vrchlabí	48,80	48,80	0,0311	0,0511
Wien	113,60	75,81	0,0173	0,1788

Souhrnné hodnoty vůči benchmarku

	Spotřeba energie / GBA kWh/m²/rok	Spotřeba elektřiny / GBA kWh/m²/rok	Emise CO₂ / GBA tCO₂e/m²/rok	Spotřeba vody / GBA m³/m²/rok
Skupina ZDR Investments	158,49	123,89	0,0607	0,253
Greenometer Retail Benchmark 2024*	233,61	131,61	0,0835	0,691

*Hodnoty jsou vážené průměry, intenzity jsou vztažené k ploše vyjádřené v GBA (Gross Building Area)

Zdroj dat a metodologie

Data pocházejí z interního dotazníkového šetření a byly zpracovány ve spolupráci se společností Greenometer. Při hodnocení budov se často setkáváme s nekompletními či chybějícími daty, například z důvodu, že nájemci disponují vlastními, oddělenými měřeními spotřeby. Aby bylo možné získat spolehlivé údaje za celý objekt, je nutné tato chybějící data odhadovat pomocí metodologie aproximace. V portfoliu ZDR Investments bylo takto aproximováno 44 % dat. Předpokládáme, že díky postupně se zlepšujícímu procesu sběru dat bude tento podíl v budoucnu dále klesat.

