

A photograph of a modern, multi-story building with a green roof, partially obscured by lush green trees and foliage in the foreground. The building features large glass windows and a brown, textured facade. The sky is blue with a few clouds. The text is overlaid on the right side of the image.

Nefinanční report 2023

Konsolidovaná skupina Passerinvest

Passerinvest

OBSAH

1. O REPORTU	3
2. ÚVODNÍ SLOVO CEO	4
3. O SKUPINĚ PASSERINVEST	5
3.1. NAŠE ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	10
3.2. ETICKÉ A TRANSPARENTNÍ ŘÍZENÍ	12
3.3. EXTERNÍ INICIATIVY A ČLENSTVÍ	15
4. ESG VE SKUPINĚ PASSERINVEST	16
4.1. ESG STRATEGIE	16
4.2. ZAHRNUTÍ ZAJINTERESOVANÝCH STRAN A ANALÝZA VÝZNAMNOSTI	19
4.3. NÁŠ HODNOTOVÝ ŘETĚZEC	21
4.4. RESPEKT K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ	23
4.4.1. Energie a emise uhlíkových plynů	24
4.4.2. Hospodaření s vodou	28
4.4.3. Odpadové hospodářství	29
4.4.4. Biodiverzita	30
4.5. MÍSTNÍ ROZVOJ	32
4.5.1. Podpora místních komunit a vzájemná spolupráce	32
4.6. PÉČE O NÁJEMCE A ZAMĚŠTNANCE	35
4.6.1. Spokojenost a wellbeing nájemců a zaměstnanců	35
4.6.2. Zdraví a bezpečnost nájemců a zaměstnanců	37
4.6.3. Rozvoj zaměstnanců skupiny	39
5. DODATEK	41
5.1. GRI INDEX	41



Tento nefinanční report za rok 2023 je druhou zprávou o udržitelném rozvoji skupiny Passerinvest zahrnující tyto společnosti:
Mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.

Společnosti pod rozhodujícím vlivem:

- PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČO 281 98 212)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČO 041 72 108)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČO 066 29 580)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČO 054 96 446)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- Rezidence Oliva, s.r.o., (IČO 070 71 183)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika

Společnosti pod společným vlivem:

- S-INVESTMENT, s.r.o., (IČO 281 99 481)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- Rezidence ARBORETUM, a.s., (IČO 080 56 323)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- Gamma Building, s.r.o., (IČO 174 17 805)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika

Zpráva popisuje všechny strategické cíle, závazky, aktivity a projekty společnosti, které mají významný ekonomický, společenský a environmentální dopad a zároveň jsou stakeholdery skupiny považovány za relevantní.

Údaje za rok 2023 jsou vykazovány k 31. prosinci 2023, pokud není uvedeno jinak. Zpráva popisuje závazky skupiny stanovené v roce 2023 a pokrok v jejich dosahování.

Tato zpráva je určena všem stakeholderům Konsolidované skupiny Passerinvest.

Ve zprávě jsou zmíněny také subjekty Roztyly Plaza, a.s., (IČO 281 99 910), BB C Orion, a.s., (IČO 281 99 278), respektive Hila Brumlovka, s.r.o., (IČO 281 62 889), FLEKSI prostor a.s., (IČO 281 98 727), ve kterých má Konsolidovaná skupina minoritní, respektive žádný podíl. V obou případech je majoritním vlastníkem pan Radim Passer. Tyto subjekty se stanou součástí Konsolidované skupiny v budoucích letech. Hodnotící kritéria/ukazatelé neobsahují data za tyto společnosti (pokud není uvedeno jinak).

CYKLUS VYDÁVÁNÍ ZPRÁV

Skupina Passerinvest vydává nefinanční report jednou ročně.

POUŽITÁ METODIKA REPORTINGU

Skupina Passerinvest zveřejňuje informace uvedené v sekci 5.1. za období 2023 s odkazem na GRI standardy.

Tato zpráva nebyla ověřena auditorskou společností.

KONTAKT

Ing. Martin Unger, CTO & ESG
E-mail: esg@passerinvest.cz

Vážení obchodní přátelé,

těší mne, že Vám mohu předložit v pořadí již druhý nefinanční report za skupinu Passerinvest. Tato zpráva ukazuje, že jsme zvolili cestu, na které jsme schopni naším úsilím plnit jednotlivé cíle, ale i obecné principy udržitelnosti, a dále je také rozvíjet.

Tyto principy jsou ve vztahu k environmentálním, sociálním i ekonomickým otázkám již dlouhodobě součástí každodenní činnosti skupiny a prostřednictvím jednotlivých politik ESG jsme je zformulovali v ucelenou strategii udržitelnosti, kterou jsme jasně definovali v loňském roce a v průběhu druhé poloviny roku 2023 veřejně prezentovali a podrobně s ní seznámili jak naše zaměstnance, tak naše klienty, nájemce a celou veřejnost. Takto zafixovanou strategii udržitelnosti chápeme jako nástroj k dalšímu posílení pozice na trhu, posílení důvěryhodnosti a atraktivity pro klienty, banky, investory, zaměstnance, dodavatele i veřejnost.

Implementací strategie udržitelnosti se skupině Passerinvest daří svým klientům nabízet produkty, u kterých zlepšuje parametry z hlediska energetické náročnosti budov i zajištění vhodných energetických zdrojů a posouvá se v otázkách nakládání s odpady. Současně dochází k pozitivnímu posunu také v oblasti podpory biodiverzity, kde i formou edukativní činnosti u klientů a nájemců dochází ke vzájemné podpoře synergií. Významně se také skupina posouvá v oblasti řízení společnosti, kde

prostřednictvím zavedeného Etického kodexu a dodavatelského kodexu dochází v rovině uplatňování politik ESG k reálnému vnímání a pochopení dané problematiky a vytvoření předpokladů pro její smysluplné naplňování směrem do skupiny a současně v rámci dodavatelského řetězce.

Pro další období si skupina Passerinvest vytyčila další důležité cíle, které se týkají implementace nové legislativy související s povinným nefinančním reportováním (Corporate Sustainability reporting Directive) podle nových standardů (European Sustainability Reporting Standards) včetně oblasti evropské taxonomie. Problematice taxonomie se začala skupina věnovat již v roce 2023, v roce 2024 se pak zaměří na zmapování stávajícího stavu jednotlivých relevantních taxonomických aktivit u všech našich budov a následně v dalším roce provede detailní analýzu jednotlivých kritérií. Pouze díky těmto krokům bude schopna čelit novým výzvám a naplňovat očekávání jednotlivých aktérů – od finančních institucí přes klienty a nájemce až po zaměstnance a společnost jako takovou.

Dále také skupina pracuje a aktivně rozvíjí své aktivity a současně sdílí své zkušenosti v rámci jednotlivých členství, jako např. v Asociaci společenské odpovědnosti, a od roku 2023 v České radě pro šetrné budovy či CIRA Advisory, s.r.o.

Radim Passer



3. O SKUPINĚ PASSERINVEST

GRI 2-1 Informace o organizaci
GRI 2-7a Zaměstnanci

PASSERINVEST GROUP, a.s., je česká investiční a developerská společnost, která sídlí v Praze 4 – Michli, Želetavská 1525/1. PASSERINVEST GROUP, a.s., je mateřskou společností skupiny Passerinvest. Radim Passer založil v roce 1991 společnost, která od té doby získala řadu zkušeností s výstavbou administrativních a komerčních budov i rezidenčních objektů. K 31. 12. 2023 měla skupina Passerinvest 71 zaměstnanců, z toho 39 mužů a 32 žen.

K primárním činnostem skupiny Passerinvest (Konsolidovaná skupina mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.) patří dlouhodobý pronájem kancelářských a obchodních prostor včetně veškerého servisu a dále prodej bytových a nebytových jednotek.

Jako odpovědný urbanistický stavitel a investor je skupina od roku 1996 spojována převážně s Brumlovkou (dříve BB Centrum) v Praze 4. Tato lokalita je vymezena ulicemi 5. května, Michelská a Baarova a rozkládá se zhruba na rozloze 25 ha. Jedná se o klíčový projekt skupiny, v němž je urbanisticky rozvíjeno území bývalého brown-fieldu po Pražské stavební obnově. Jeho koncepce byla položena na základě územní studie BRBA z roku 1993, jejímž zpracovatelem byl pan architekt Jan Aulík z ateliéru Studio A (nyní AFA), a je rozvíjen do současnosti v konceptu tzv. města krátkých vzdáleností. Skupina Passerinvest zde plánuje investovat celkem 33 miliard korun. Doposud bylo investováno bezmála 17 miliard Kč, z nichž 1,7 miliardy Kč bylo vloženo do neziskových projektů, které jsou využívány širokou veřejností. V rámci lokality bylo dokončeno 12 administrativních budov, 3 rezidenční projekty, objekt služeb včetně sportovního klubu Balance Club Brumlovka, Společenské centrum Bethany s modlitebnou a mateřskou školkou, dále objekt základní a střední školy, školní hřiště, atletický stadion, multifunkční budova Olivka s mateřskou školkou a kavárnou, dva veřejné parky, to vše propojené veřejným prostorem. Aktuální stav projektu je nyní na úrovni cca 70 %, pro úplné dokončení počítáme ještě s několika komerčními a rezidenčními projekty, které jsou nyní v různé fázi rozpracovanosti.



V roce 2006 skupina Passerinvest vstoupila na území městské části Praha 11 do lokality Roztyly – bývalý areál Interlovu v Praze 11. Jedná se také o brownfield, který se bude postupně proměňovat v novou moderní městskou čtvrť. Již v roce 2022 se po řadě let podařilo projednat a schválit klíčovou změnu územního plánu, která umožní neudržený brownfield (zdevastované území po výstavbě metra, těžbě písku a zničený areál jatek zvěřiny) proměnit ve funkční a uživatelsky příjemnou městskou část plnící několik základních funkcí. Propojí se zde rezidenční bydlení a administrativní prostory s rozmanitými službami, veřejnými parky i pobytovým parkem na okraji Krčského lesa. Autory konceptu jsou architekti Jiří Střítecký

a Martin Krupauer z ateliéru A8000. V průběhu roku 2024 byla stavebně dokončena a v březnu 2024 otevřena první zkolaudovaná administrativní budova Roztyly Plaza. Budova svým nájemcům nabízí nejen moderní kanceláře poslední generace, ale zároveň občanskou vybavenost, komfortní dopravní dostupnost a také, díky přilehlému přírodnímu parku Nové Roztyly a Krčskému lesu, okolní zeleň s řadou míst pro relaxaci a podporu zdravého životního stylu. Další objekty komerčního i rezidenčního charakteru jsou v přípravné fázi. Současně se nám daří již několik let revitalizovat a zpřístupňovat zdejší část území v rozsahu 4 ha, které je definováno jako městský park a je určeno a využíváno pro volnočasové aktivity veřejnosti.



NAŠE VIZE A HODNOTY

Cílem skupiny Passerinvest je dokončení lokalit Brumlovka v Praze 4 a Nové Roztyly v Praze 11. Nedílnou součástí je vize principů městské výstavby a dlouhodobě udržitelný rozvoj Prahy i České republiky.

Skupina se těší velmi dobrému jménu, jež si vybudovala jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejen kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i základní kameny firemní kultury, mezi něž patří smysl pro fair-play, vstřícný vztah k obchodním partnerům a zodpovědnost vůči společnosti, stejně jako životnímu prostředí.

Kromě komerčních prostor vznikají v našich lokalitách také nové školy, školky, komunitní centra, parky a sportoviště volně přístupné široké veřejnosti. Ruku v ruce tak s udržitelnou výstavbou a odpovědným přístupem k životnímu prostředí dochází k podpoře zdravého životního stylu, společenského rozvoje a tvorbě dlouhodobých hodnot pro společnost.

Rozvoj Odpovědnost

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2023

I v roce 2023 došlo k významnému rozvoji lokality Brumlovka. Mezi nejvýznamnější novinky patří vydání stavebního povolení multifunkční budovy Hila, v jejíž těsné blízkosti již byly provedeny přeložky inženýrských sítí, se stavbou se počítá od roku 2024. V budově budou kancelářské prostory, nájemní byty, obchodní prostory v přízemí (kavárna, bistro atd.), komunitní střešní zahrada a nebudou chybět ani nabíjecí stanice pro elektromobily.



Dalším novým objektem na Brumlovce bude také multifunkční budova Orion. V roce 2023 došlo k nabytí potřebných pozemků, byla dokončena projektová dokumentace pro projednání stavebního povolení a byl zahájen vlastní proces projednávání s cílem získat stavební povolení v průběhu roku 2024. Se zahájením stavby se počítá v roce 2025. I v tomto případě se jedná o budovu kombinující kanceláře, byty, obchodní plochy, pobytovou střechu a nabíjení pro elektromobily. Zajímavostí projektu bude také přímé napojení parku ve vnitrobloku na park Brumlovka.



Na Brumlovce je také možnost krátkodobého pronájmu kanceláří FLEKSI, které disponují jak kanceláři, tak coworkingovými prostory, zasedacími místnostmi a prostory pro akce. FLEKSI jsou nyní k dispozici již ve třech objektech: Budova B, budova Beta a budova Filadelfie.

Pro co nejjednodušší využití všech služeb lze nově použít mobilní aplikaci Brumlovka, kde návštěvník i pravidelný uživatel najde řadu zajímavých informací. Pro trávení volného času je možné využít nově postavené tenisové kurty v Michli, které jsou od Brumlovky vzdálené 10 minut chůze.

Společnost Passerinvest po dopracování celé agendy ESG seznámila s definovanou strategií udržitelnosti nejprve všechny své zaměstnance a podrobně jim ji vysvětlila. Následně prezentovala tuto strategii také nájemcům v rámci celé lokality Brumlovka. Protože se jedná o ucelenou strategii v rámci většího a současně sdíleného území, dochází k řadě pozitivních průsečíků s agendami jednotlivých nájemců a nabízí se řada prospěšných synergií, které budou dále společně rozvíjeny.





OCENĚNÍ ROKU 2023

Žebříček CZECH TOP 100

Během vyhodnocování nejobdivovanějších firem České republiky v dubnu 2023 bylo skupině Passerinvest uděleno zvláštní ocenění Management Excellence Award za úspěšnou realizaci bytového projektu Rezidence Oliva na Praze 4.

Za architektonicky a urbanisticky výjimečně pojatý bytový projekt Rezidence Oliva získala dále společnost Passerinvest Group, a.s., v listopadu 2023 zvláštní cenu poroty v rámci 31. ročníku prestižní soutěže Stavba roku, kterou každoročně pořádá Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství.

V roce 2023 získala společnost Passerinvest Group, a.s., také cenu Opera Pragensia za významný přínos k transformaci brownfieldu v prosperující městskou čtvrť Brumlovka, spojující architekturu a vysoký standard obytné, komerční a společenské sféry života.

Kultivace Rozmanitost

3.1. NAŠE ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

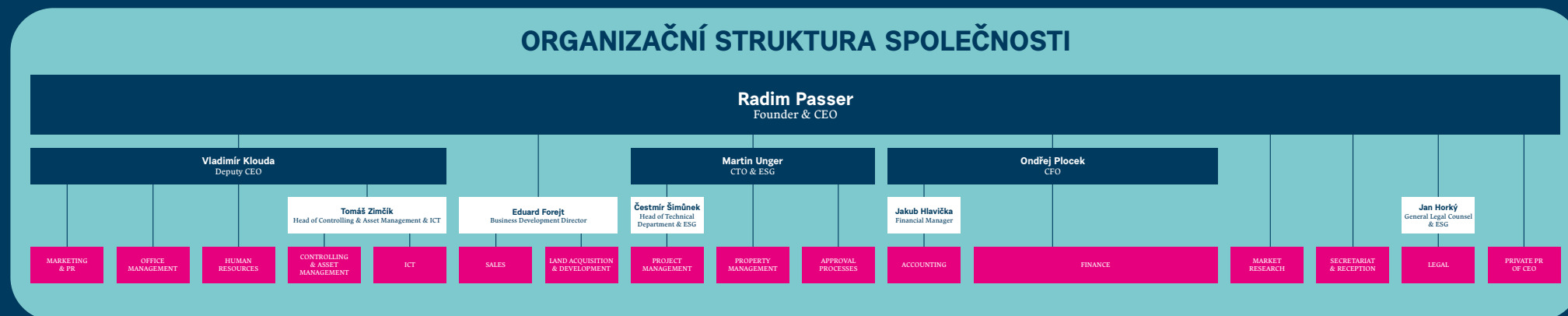
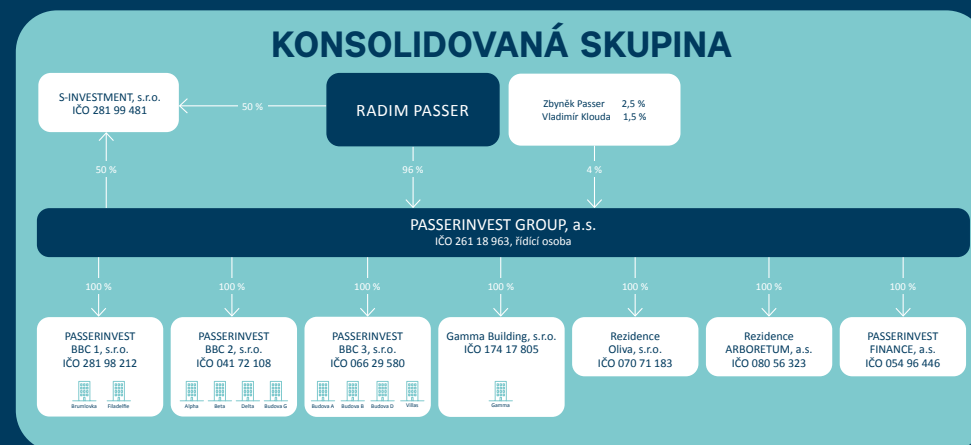
GRI 2-1 Informace o organizaci
GRI 2-9 Struktura řízení a složení řídicích orgánů

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato zpráva, jsou dále označovány jako „skupina Passerinvest“ nebo „skupina“. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako Koncern Passerinvest. Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem Koncernu Passerinvest a se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování.

Organizační struktura společnosti odpovídá střední velikosti firmy. V čele stojí hlavní akcionář společnosti, který je současně předsedou představenstva i CEO. Dále navazuje Vrcholové vedení společnosti s příslušnými kompetencemi a Rozšířené vedení společnosti. Vše dohromady tvoří tzv. Board, který je hlavním exekutivním nástrojem při přijímání rozhodnutí a následné implementaci úkolů.

Dozorčím orgánem je dozorčí rada, v jejímž čele stojí vedoucí oddělení Controllingu.

Samostatnou organizační strukturou je Výbor ESG, který je vytvořen na bázi příslušných odborných odpovědností v odpovídající hierarchické firemní struktuře.



VRCHOLOVÉ VEDENÍ SPOLEČNOSTI



V čele skupiny stojí hlavní akcionář společnosti **Radim Passer**, který je současně CEO i předsedou představenstva.

Radim Passer pracuje v oboru developmentu a investic přibližně 36 let. Založil a řídí společnosti ze skupiny Passerinvest a je jejich generálním ředitelem.



Ing. Vladimír Klouda – Deputy CEO, odpovědnost za oddělení Marketing, Office Management, HR, Controlling / Asset Management a ICT

Sedm let aktivně působil v česko-německé developerské firmě. 24 let pracuje pro společnost Passerinvest na pozici deputy CEO.



Ing. Ondřej Plocek – CFO, odpovědnost za oddělení Finance a Accounting

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Ve společnosti Passerinvest pracuje 22 let. Vede ekonomický úsek se zodpovědností za finance společnosti.



Ing. Martin Unger – CTO, odpovědnost za oddělení Project Management, Property Management, Schvalovací procesy a ESG

Před nástupem do společnosti Passerinvest pracoval v konzultační společnosti Gleeds, předtím 10 let v investiční výstavbě ve Válcovnách trub v Chomutově a krátce na tamním stavebním úřadě. Nyní již 22 let pracuje pro Passerinvest se zodpovědností za schvalovací procesy a technický úsek, do kterého spadá i oblast ESG.

ROZŠÍŘENÉ VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Eduard Forejt	Ředitel Business Development, odpovědnost za oddělení Obchod a Akvizice
Tomáš Zimčík	Vedoucí oddělení Controlling, Asset Management a ICT
Čestmír Šimůnek	Vedoucí oddělení Project Management, člen výboru ESG
Jakub Hlavička	Odpovědnost za oddělení Accounting
Jan Horký	Vedoucí právního oddělení, člen výboru ESG

3.2. ETICKÉ A TRANSPARENTNÍ ŘÍZENÍ



GRI 2-9 Struktura řízení a složení řídicích orgánů
GRI 2-14 Úloha nejvyššího řídicího orgánu při vydávání zpráv o udržitelném rozvoji
GRI 2-16a Komunikace klíčových zjištění
GRI 2-23 Závazky obsažené v politikách
GRI 2-24 Zakotvení přijatých závazků
GRI 2-27 Dodržování zákonů a předpisů

Od svého založení prokazujeme své pevné odhodlání jednat zodpovědně tím, že klademe zvláštní důraz na jasná provozní pravidla, zásady správy a řízení společnosti a hodnoty, které jsou vždy jádrem našich podnikových rozhodnutí. Abychom dosáhli našich obchodních cílů efektivním způsobem, jednáme zodpovědně tím, že zajišťujeme odpovědnost a transparentnost ve všech aspektech našich obchodních operací. Velký význam přikládáme odpovědnosti, vzájemné důvěře mezi stávajícími i budoucími nájemci, klienty, obchodními partnery a zaměstnanci a respektu k pravidlům, která pohlucují naši filozofii, naše hodnoty a závazky.

ETICKÝ KODEX

Naše cíle jsou dosahovány prostřednictvím implementace Etického kodexu a efektivním transparentním řízením společnosti včetně řízení udržitelnosti.

Skupina Passerinvest má nastaveny vysoké standardy k tomu, aby podnikala eticky, odpovědně, udržitelným způsobem a v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy. Vyžaduje, aby všichni její zaměstnanci a spolupracovníci Etický kodex chápali a dodržovali zásady v něm obsažené. Součástí Etického kodexu jsou mimo jiné následující oblasti:

ETIKA PODNIKÁNÍ

- Poctivé obchodní jednání a spravedlivá hospodářská soutěž
- Vyhýbání se střetu zájmů
- Zákaz obchodování zasvěcených osob a používání neveřejných informací
- Poctivé obchodní a společenské jednání
- Protikorupční opatření

PRACOVNÍ SÍLA

- Ochrana oznamovatelů
- Ochrana mezinárodně uznávaných lidských práv
- Právo na kolektivní vyjednávání
- Svoboda volby zaměstnání
- Práce dětí a nezletilých
- Obtěžování na pracovišti a diskriminace
- Vztahy na pracovišti
- Ochrana zdraví a bezpečnost
- Ochrana zaměstnanců
- Připravenost a reakce na nouzové události
- Informování o rizicích

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Skupina Passerinvest se zavazuje vykonávat své činnosti způsobem, který je odpovědný k životnímu prostředí a minimalizuje nepříznivé dopady na životní prostředí. Je požadováno, aby zaměstnanci a spolupracovníci šetřili přírodní zdroje, nepoužívali nebezpečné materiály, je-li to možné, a aby podporovali činnosti zaměřené na opakované používání a recyklaci zařízení, materiálů, surovin, obalů, vod a/nebo jiných látek (tzv. cirkulární ekonomika) v nejvyšší přípustné míře.

Pravidelně dochází k aktualizaci Etického kodexu o legislativní a společenské požadavky. V procesu se tak nachází úprava směrnice Protikorupční opatření a směrnice na Ochranu oznamovatelů.

Profesionalita Pokora

ESG Committee (Výbor ESG) vznikl za účelem kontroly a vyhodnocování cílů ESG Strategie. Se členy výboru je na měsíční bázi kontrolováno plnění cílů jednotlivých oblastí. Cíle jsou pravidelně aktualizovány a vyhodnocovány s ohledem na aktuální dění a zpětnou vazbu stakeholderů. Revize ESG strategie probíhá jednou ročně a její výstupy jsou představeny vedení společnosti, která je dále vyhodnocuje a schvaluje. Výstupy jsou komunikovány v rámci každoročního setkání Cíle a vize firmy a jsou dále podkladem pro nefinanční report.

ŘÍZENÍ UDRŽITELNOSTI

Naše řízení udržitelnosti zahrnuje:

- rozdělení odpovědností v rámci prioritních oblastí v rámci udržitelnosti („ESG“)
- pravidelné sledování klíčových ukazatelů (KPIs) v ESG oblastech
- pravidelné přezkoumání ESG procesů vedením

VÝBOR ESG

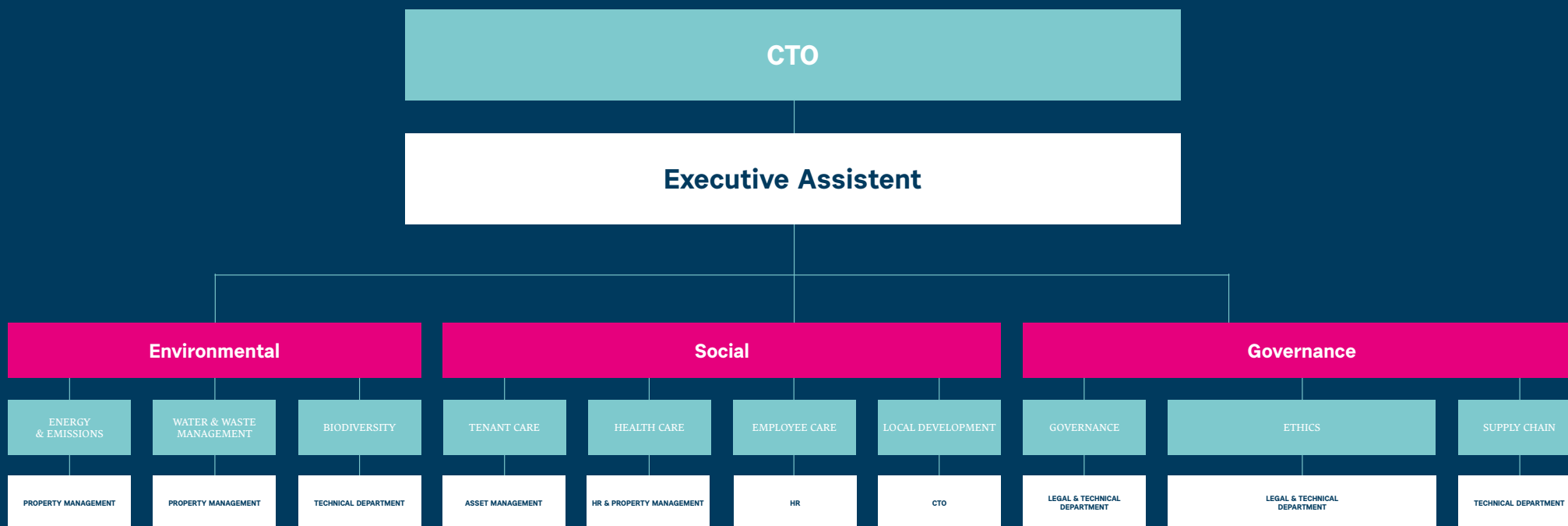
Výbor ESG je samostatnou organizační strukturou a je vytvořen na základě příslušných odborných odpovědností v odpovídající hierarchické firemní struktuře.

Martin Unger
Barbora Kovandová
Čestmír Šimůnek

Jiří Majer
Lucie Kubíková
Jan Horký
Petr Bečán
Martina Draper

Executive Manager
Executive Assistant
oblast Řízení společnosti
oblast Životního prostředí
oblast Sociální
oblast Řízení společnosti
oblast Životního prostředí
oblast Sociální

ESG COMMITTEE



NAŠE ZÁVAZKY A POKROK V ROCE 2023

Naším cílem bylo během roku 2023 proškolit všechny naše zaměstnance v oblasti udržitelnosti a protikorupčních pravidel, toto se nám podařilo splnit. Od všech zaměstnanců je také vyžadováno splnění školení na Etický kodex společnosti. Stejně tak budou proškoleni naši dodavatelé za účelem pochopení a plnění Etického kodexu pro dodavatele, s cílem přenesení tohoto kodexu a jeho plnění i vůči svým vlastním subdodavatelům v rámci celého dodavatelského řetězce.

Dále během roku 2023 proběhla implementace procesu ochrany oznamovatelů (whistleblowing) s následným proškolením všech zaměstnanců. Do budoucna budou veškeré stížnosti podané touto cestou aktivně řešeny. Za rok 2023 nebylo nahlášeno žádné porušení morálních či etických standardů.

Rizika spojená s porušováním etiky podnikání, korupčním jednáním a praním špinavých peněz jsou zahrnuta do našeho registru rizik.

Průběžně během celého roku byla s hlavními stakeholdery skupiny diskutována hlavní témata udržitelnosti prostřednictvím různých kanálů (dotazníky, osobní setkání).

Aktivně se zapojujeme do ESG hodnocení, již druhým rokem jsme se zúčastnili ESG ratingu Asociace společenské odpovědnosti.

Dlouhodobé hodnoty Spolupráce



3.3. EXTERNÍ INICIATIVY A ČLENSTVÍ

GRI 2-28 Členství v asociacích

Skupina Passerinvest je aktivně zapojena v těchto odborných asociacích a sdruženích:

- Asociace developerů – asociace prosazující společné profesní zájmy, zlepšení mediálního obrazu, podporu vysokého etického standardu a nastavování a prosazování dodržování příslušných protikorupčních standardů, nastavování a prosazování odpovědnosti za zlepšování veřejných prostor aj.
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – neziskový zájmový spolek, který působí v ČR od roku 2001 a sdružuje přední osobnosti a lídry českého nemovitostního trhu napříč obory
- Svaz průmyslu a dopravy České republiky – dobrovolná nepolitická organizace, sdružující zaměstnavatele a podnikatele v České republice
- Americká obchodní komora v ČR – dobrovolné a nezávislé sdružení podnikatelských subjektů pro oblast EU
- Business Leaders Forum – platforma, která prosazuje menší, střední i velké firmy a umožňuje jim společně posouvat udržitelnost a odpovědné podnikání v českém byznysovém prostředí
- Asociace společenské odpovědnosti – iniciativa společenské odpovědnosti (ESG, CSR) a cílů udržitelného rozvoje (SDGs) OSN v Česku propojující firmy, veřejný sektor, neziskový sektor i vzdělávací instituce
- Czech Top 100 – projekt „100 nejvýznamnějších firem České republiky“ v oblasti vyhodnocování a udělování cen v oblasti české ekonomiky
- Česká rada pro šetrné budovy (známá také pod zkratkou CZGBC – z anglického Czech Green Building Council) sdružuje společnosti z různých sektorů ekonomiky. Jejich pojičkem jsou kvalitní budovy a stavebnictví podporující novou výstavbu i renovace na základě principů udržitelnosti.

Sama skupina Passerinvest (resp. p. Radim Passer) založila Iniciaci republika bohatší představující iniciativy snažící se vyvolat změnu myšlení nad podněty reflektujícími současnou nedostatečnou situaci v oblastech dopravy, rozvoje staveb a dostupnosti pracovních sil. Dopravní iniciace vznikla v roce 2017 a směřuje ke zlepšení současného stavu infrastruktury v ČR, která je bezprostředně nutná pro budoucí prosperitu. Tento koncept vznikl ve spolupráci s panem architektem Petrem Preiningerem. Iniciace Rozvoj staveb vznikla v roce 2021 a snaží se upozornit na nutnost udržitelného stavebního rozvoje České republiky a potřebu změny postoje společnosti k výstavbě jako takové. Tato iniciace přibližuje výsledky expertních studií, z nichž vyplývá, jak rozsáhlý pozitivní přínos má výstavba budov pro státní rozpočet i rozvoj ekonomiky jako takové. Pracovní iniciativa je nejnovějším projektem, kterým se skupina Passerinvest v rámci svých veřejně prospěšných aktivit zabývá. Projekt byl zahájen šetřením, které zkoumá aktuální poptávku po pracovní síle, ale i potenciálních rezidentech ČR.

Pospolitost Spokojenost

4. ESG VE SKUPINĚ PASSERINVEST

4.1. ESG STRATEGIE

Strategie udržitelnosti včetně vydefinování významných témat byla pro skupinu Passerinvest zformulována v roce 2022 a skupina se jí nadále řídí.

E

Respekt k životnímu prostředí



Naším cílem je zavést udržitelný a šetrný přístup při výstavbě i provozu budov. Přispíváme k ochraně přírodních zdrojů a aktivně hledáme možnosti snížení našeho negativního dopadu na životní prostředí.

- Snížit naši uhlíkovou stopu o 40 % do roku 2030 oproti 2021
- Snížit energetickou intenzitu o 25 % do roku 2030 oproti 2021
- Do roku 2030 postupně snižovat množství produkovaného nerecyklovaného odpadu a spotřebované vody

S

Péče o nájemce a zaměstnance & Formování a podpora místního rozvoje



Chceme být nadále lídrem v kvalitě služeb poskytovaných našim nájemcům. Jejich spokojenost i spokojenost našich zaměstnanců je pro nás prioritou.

Naši trvalou snahou je být zodpovědným stavitelem, správcem, sousedem a partnerem, který svým přístupem podporuje společenský rozvoj a vytváří dlouhodobé hodnoty pro společnost.

- Dosáhnout dlouhodobé spokojenosti nájemců a klientů
 - Udržet fluktuaci zaměstnanců na nízké úrovni
- Rozvíjet nadstandardní partnerské vztahy v rámci místních komunit
 - Vyhodnocovat a maximalizovat sociální hodnotu projektu pro místní komunitu

G

Etické a transparentní řízení



Naše společnost stojí na morálních a etických hodnotách zakotvených v biblickém Desateru. Naší prioritou je ctít tyto hodnoty jak ve vztahu k našim zaměstnancům, tak i obchodním partnerům.

- Všichni naši zaměstnanci splní školení Etického kodexu v oblasti udržitelnosti
 - Nastavit efektivní ochranu oznamovatelů
- Dodržovat politiku udržitelného nákupu a proškolení klíčových dodavatelů v oblasti udržitelnosti

Efektivní využití energií a snižování emisí

Šetrné vodní a odpadové hospodářství

Podpora biologické rozmanitosti

Maximalizace spokojenosti nájemců

Spokojenost a rozvoj zaměstnanců

Utváření bezpečného a zdravého prostředí

Zajištění transparentního, zodpovědného řízení

Dodržování morálních a etických hodnot

Udržitelné řízení dodavatelského řetězce

Výstavba respektující lokalitu

Podpora místních ekonomik a komunit

Spolupráce a sousedská pospolitosť

Podnikat v souladu s principy ESG – Environmental, Social and Governance – považuje skupina Passerinvest za zcela zásadní a přirozené chování už od počátku svého působení na trhu a tento postoj se již zapsal do její DNA. Aktivitu směřující ke snižování vlivu firmy na životní prostředí (pilíř E), zlepšování sociálního prostředí ve společnosti i okolí (pilíř S) a zajištění transparentnosti a spravedlnosti při řízení firmy (pilíř G) budou i nadále nedílnou součástí strategie společnosti.

Mezi oblasti, které byly vybrány jako klíčové pro budoucí zaměření aktivit společnosti v oblasti ESG, patří:

- Formování a podpora místního rozvoje
- Péče o nájemce a zaměstnance
- Respekt k životnímu prostředí
- Etické a transparentní řízení

V rámci implementace ESG strategie byly deklarovány následující konkrétní cíle, ke kterým hodlá společnost v budoucnu směřovat:

Oblast	Cíl	Pokrok v roce 2023
Formování a podpora místního rozvoje	Rozvíjet nadstandardní partnerské vztahy s místními komunitami	Udržujeme pravidelnou komunikaci s místními komunitami. Na obou lokalitách proběhla v roce 2023 řada veřejných akcí a komentovaných prohlídek. Výrazně vzrostl také počet členství v Benefit Klubu Brumlovka. Pravidelně sbíráme zpětnou vazbu a podněty, které dále vyhodnocujeme.
	Vyhodnocovat a maximalizovat sociální hodnotu projektu pro místní komunity	V roce 2023 zatím žádné vyhodnocení neproběhlo. Do budoucna je plánováno zavedení průzkumu spokojenosti mezi místními komunitami.
Péče o nájemce a zaměstnance	Dosáhnout dlouhodobé spokojenosti nájemců a klientů	Dlouhodobá míra průměrné neobsazenosti budov činila v roce 2023 méně než 10 %. V roce 2023 jsme nadále pracovali na certifikaci lokality Brumlovka v rámci systému Fitwel.
	Udržet fluktuaci zaměstnanců na nízké úrovni	Nikdo z našich zaměstnanců neopustil společnost dříve než po 2 letech.
Respekt k životnímu prostředí	Snížit energetickou intenzitu o 25 % a uhlíkovou stopu o 40 % do roku 2030 (ve srovnání s rokem 2021)	V roce 2023 byla snížena energetická intenzita meziročně o 6 % a 21 % oproti roku 2021. Oproti roku 2022 došlo ke snížení provozní uhlíkové stopy o 3 % a o 16 % oproti roku 2021.
	Pro všechny naše vlastněné budovy (vyjma bytových) získat certifikace udržitelnosti	V roce 2023 nedošlo k žádné nové certifikaci, v roce 2024 jsou plánovány certifikace BREEAM In-use pro budovy A, GAMMA a Filadelfie.
	Do roku 2025 provést energetické audity na všech našich budovách, případně implementovat a udržovat ISO 50001	V roce 2023 zatím nebyly provedeny energetické audity ani nebylo zavedeno ISO 50001.
	Do roku 2030 významně snížit množství produkovaného nerecyklovaného odpadu a spotřebu pitné vody	V roce 2023 došlo ke zvýšení produkce odpadu s ohledem na zvýšení počtu osob v budovách lokality Brumlovka. Byly započaty projekty ke snížení produkce odpadu v následujících letech.

Jedním z nejdůležitějších cílů skupiny Passerinvest je být zodpovědným stavitelem, správcem a sousedem. Proto jsme se zavázali k přispění v naplňování některých z Cílů udržitelného rozvoje přijatých Organizací spojených národů (OSN). Cíle a dílčí cíle, s jejichž plněním můžeme vzhledem k našim aktivitám pomoci a tím podpořit celosvětovou snahu zabezpečit důstojný život a zmírnit klimatické změny, jsou následující:

	Cíl SDG	Jak Passerinvest směřuje k SDG cíli
	Dílčí cíl 11.6 Do roku 2030 snížit nepříznivý dopad měst na životní prostředí na obyvatele, mimo jiné tím, že bude věnována zvláštní pozornost kvalitě ovzduší a nakládání s komunálním a jiným odpadem	Dlouhodobě se snažíme redukovat nadbytečnou automobilovou dopravu podporou dostupnosti veřejné dopravy v budovaných lokalitách. Autobusy jezdící v našich lokalitách jsou na elektrický pohon. Abychom podpořili trend elektromobility, v garážích i na veřejných parkovištích jsou nainstalovány nabíječky pro elektromobily na přání nájemce.
	Dílčí cíl 11.7 Do roku 2030 zajistit všeobecný přístup k bezpečným, inkluzivním a přístupným zeleným a veřejným prostranstvím, zejména pro ženy a děti, starší osoby a osoby se zdravotním postižením	Již při plánování myslíme na dostatečně rozmanitý a bezpečný veřejný prostor, proto v lokalitách, kde působíme, vznikají uživatelsky přívětivé veřejné prostory vhodné k odpočinku pro širokou veřejnost včetně dětí (dětská hřiště, školky, školy), starších osob a osob se zdravotním postižením.
	Cíl 16 Podporovat mírové a inkluzivní společnosti pro udržitelný rozvoj, zajistit přístup ke spravedlnosti pro všechny a budovat účinné, odpovědné a inkluzivní instituce na všech úrovních	Formujeme a podporujeme rozvoj dané městské čtvrti tak, abychom maximalizovali sociální hodnotu projektů pro místní komunitu, a dbáme na nadstandardní partnerské vztahy se všemi zainteresovanými stranami.
	Cíl 6 Zajistit všem dostupnost vody a sanitacních zařízení a udržitelné hospodaření s nimi.	Naším cílem je postupné snižování spotřeby vody prostřednictvím pravidelného monitorování spotřeby a zavedení systému řízení jejího využití při provozu budov a aplikování opatření pro retenci a opětovné využívání dešťové vody.
	Cíl 6.3 Do roku 2030 zlepšit kvalitu vody snížením znečištění, odstraněním skládek a minimalizací úniků nebezpečných chemických látek a materiálů, snížením podílu nečistěných odpadních vod na polovinu a výrazným zvýšením recyklace a bezpečného opětovného využití na celém světě	Při obnově, obměně či nové instalaci měřidel spotřeby vody bude upřednostňována instalace smart-meteringových měřidel pro přesný monitoring spotřeb v reálném čase a detekci potenciálních havárií a úniků. Při nové výstavbě a rekonstrukcích stávajících budov, kde to bude technologicky možné, budou budovány nádrže na dešťovou vodu s možností jejího dalšího využití.
	Cíl 7.2 Do roku 2030 podstatně zvýšit podíl obnovitelné energie v celosvětovém energetickém mixu	Naším cílem je postupné zvýšení podílu využívání elektřiny z obnovitelných zdrojů nebo se zelenými certifikáty původu v našich budovách. Do roku 2030 chceme snížit emise skleníkových plynů o 40 % oproti roku 2021.
	Cíl 9.1 Vytvořit kvalitní, spolehlivou, udržitelnou a odolnou infrastrukturu, včetně regionální a přeshraniční infrastruktury, na podporu hospodářského rozvoje a lidského blahobytu, se zaměřením na dostupný a spravedlivý přístup pro všechny	Prostřednictvím Iniciace republika bohatší se snažíme zlepšit současný stav infrastruktury v ČR, která je bezprostředně nutná pro budoucí prosperitu.

	Cíl SDG	Jak Passerinvest směřuje k SDG cíli
	Cíl 12.5 Do roku 2030 podstatně snížit produkci odpadů prostřednictvím prevence, redukce, recyklace a opětovného použití	Budeme postupně snižovat množství produkovaného (především stavebního) odpadu prostřednictvím spolupráce v rámci dodavatelského řetězce a nastavení motivace na zvýšení využití tříděného odpadu za účelem jeho recyklace. Dále se budeme snažit vzdělávat zaměstnance a nájemce v politice odpadového hospodářství s důrazem na minimalizaci produkovaných odpadů, jejich třídění a recyklaci.
	Cíl 13 Přijmout naléhavá opatření v boji proti změně klimatu a jejím dopadům	Naším cílem je do roku 2030 snížit energetickou intenzitu naší činnosti o 25 % a uhlíkovou stopu o 40 % do roku 2030 (ve srovnání s rokem 2021) a získat pro veškeré naše budovy (vyjma bytových) certifikace udržitelnosti. Dále chceme zavést principy udržitelného nákupu pokrývající také téma klimatické změny.
	Cíl 13.2 Začlenění opatření v oblasti změny klimatu do vnitrostátních politik, strategií a plánování	Skupina Passerinvest má vytvořené politiky pro oblasti environmentální, sociální i oblast řízení společnosti. Ty definují akční kroky, cíle a klíčové ukazatele pro jednotlivé oblasti udržitelnosti včetně nastavení odpovědnosti, monitoring a vyhodnocování cílů v těchto oblastech.
	Cíl 16.6 Rozvíjet efektivní, odpovědné a transparentní instituce na všech úrovních	Skupina Passerinvest má nastaveny vysoké standardy k tomu, aby podnikala eticky, odpovědně, udržitelným způsobem a v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy, a vyžaduje, aby všichni její zaměstnanci a spolupracovníci Etický kodex chápali a dodržovali zásady v něm obsažené.
	Cíl 16.7 Zajistit citlivé, inkluzivní, participativní a reprezentativní rozhodování na všech úrovních	Zaměstnanci skupiny jsou zapojováni do chodu společnosti, mají možnost se účastnit firemních porad nejvyššího vedení. Spokojenost našich zaměstnanců je monitorována prostřednictvím pravidelných průzkumů.
	Cíl 16.b Podporovat a prosazovat nediskriminační zákony a politiky pro udržitelný rozvoj	Skupina Passerinvest požaduje dodržování Etického kodexu, který definuje pravidla etického podnikání, pravidla na ochranu zaměstnanců i pravidla týkající se podpory životního prostředí. Skupina má dále vypracovaný Etický kodex pro své dodavatele, který se stane součástí smluvní dokumentace s dodavateli.

4.2. ZAHRNUTÍ ZAJINTERESOVANÝCH STRAN A ANALÝZA VÝZNAMNOSTI

GRI 2-29 Proces zahrnutí zainteresovaných stran

GRI 3 Významná témata

GRI 3-1 Proces určení významných témat

GRI 3-2 Seznam významných témat

ZAPOJENÍ ZAJINTERESOVANÝCH SKUPIN

Názory a postoje různých zainteresovaných stran jsou pro nás velmi důležité, proto se snažíme pravidelně komunikovat se všemi zainteresovanými skupinami v našem hodnotovém řetězci.

Naše zainteresované skupiny	Jak je skupina Passerinvest ve styku se zainteresovanou skupinou
Zákazníci (nájemci)	Zákazníci a nájemci jsou jednou z podstat podnikání skupiny a jejich spokojenost je na prvním místě. Skupina pořádá setkávání se zástupci nájemců a promptně komunikuje důležitá témata a zároveň provádí pravidelný průzkum, který je zaměřen na spokojenost, případně nespokojenost v daných oblastech a tématech.
Dodavatelé	Dodavatelé jsou klíčovým partnerem pro naplňování podnikatelských aktivit skupiny. Tomu odpovídá důraz na kvalitu komunikace ve všech fázích smluvních vztahů od přípravy jednotlivých zakázek, jejich realizace a plnění, předání díla až po vypořádání smluvních povinností včetně placení. Ve všech fázích dochází k intenzivnímu osobnímu kontaktu, stejně tak po formální stránce je důležitá precizní komunikace elektronická a věcná. Veškerá komunikace je řádně vedena, ukládána a archivována.
Zaměstnanci	Svých zaměstnanců si skupina velice váží a ctí názory všech. Probíhají pravidelné schůzky s vedením a provádí se průzkumy, ze kterých se zjišťuje pohled zaměstnanců na aktuální nosná témata.
Municipalita	Pro skupinu je klíčová spolupráce s místní municipalitou na udržitelném rozvoji území a správném nastavení vzájemné spolupráce. Z otevřené komunikace a kooperace tak vzniká výhoda pro obě strany i pro samotný rozkvet lokality pro veřejnost.
Místní komunity	Naše úvahy nad rozvojem lokality se neomezují jen na území, kde stojí budovy, ale zaměřuje se na město jako celek a na lidi, kteří v něm žijí nebo žít budou. Snažíme se být dobrým sousedem pro celé okolí, diskutovat se všemi o tom, jak bychom měli město rozvíjet a co rozvoj přinese jednotlivým skupinám obyvatel a samosprávě.
Regulační orgány	Regulační orgány samozřejmě respektujeme jako zásadní autority právního a tržního prostředí. Naše komunikace je vždy proaktivní, konzultujeme s těmito orgány všechny relevantní situace a poskytujeme veškeré podklady, které jsou v dané situaci či případě nutné.
Banky a investoři	Banky prověřují záměr skupiny komplexněji než tomu bylo v minulosti a k rozhodovacímu procesu je pro ně důležitý aspekt udržitelnosti stavby. Z komunikace s bankami tak víme, jaké oblasti jsou pro ně klíčové.
Neziskové organizace	Úzká forma spolupráce a komunikace skupiny s různými neziskovými a obecně prospěšnými společnostmi nám poskytuje informace potřebné k získání aktuálních i potenciálních dopadů činností skupiny na místní komunity i jejich okolí.
Média	Komunikace s médii je velmi intenzivní a otevřená, pro skupinu se jedná o samozřejmou a důležitou formu a prostředek poskytování veškerých informací o svém podnikání všem zainteresovaným stranám. Skupina informuje o veškerých svých podnikatelských aktivitách v rámci připravovaných projektů, jejich realizaci i dokončení, stejně tak se aktivně zapojuje do profesních, odborných a společenských debat k důležitým tématům.
Obchodní komunita	V rámci zapojení do několika profesních asociací máme přehled o nejnovějších trendech jak technologických, tak společenských a tyto vždy zohledňujeme v našem přístupu tak, abychom snižovali naše případné negativní dopady.

URČENÍ VÝZNAMNÝCH TÉMAT

Pochopení našich nejdůležitějších činností a jejich dopadů je zásadní pro náš dlouhodobý úspěch. Jako základ pro tuto zprávu jsme použili GRI Global Reporting Universal Standards 2021 a jejich principy vykazování a posouzení významnosti.

Tento proces proběhl již v roce 2022 a zahrnoval následující kroky:

1. Pochopení našeho obchodního kontextu

Na základě hloubkové analýzy odvětví, ve kterém působíme, standardů a rámců udržitelnosti (GRI, ESRS, SASB, EBRD), požadavků ratingových agentur (S&P, Sustainalytics, MSCI) jsme identifikovali seznam potenciálně relevantních významných dopadů.

2. Identifikace pozitivních a negativních (skutečných i potenciálních) dopadů našich činností

Shromáždili jsme kvantitativní a kvalitativní údaje, abychom identifikovali negativní a pozitivní dopady našich operací s ohledem na celý náš hodnotový řetězec.

3. Posouzení významnosti našich dopadů

Na základě vstupů z externích zdrojů (standardů udržitelnosti, ratingových agentur, sektorových přístupů a osvědčených postupů) a také z průzkumu zainteresovaných stran (zákazníci, dodavatelé, členové místních komunit, členové místní samosprávy, média, nevládní organizace, zaměstnanci školy) jsme hodnotili význam jak negativních, tak pozitivních dopadů (aktuálních i potenciálních) skupiny na životní prostředí, ekonomiku a společnost včetně dopadů na lidská práva.

4. Prioritizace nejvýznamnějších dopadů

Seřadili jsme dopady dle jejich významu a seskupili je do témat na základě jejich obsahu a tematických celků. Témata s nejvýznamnějšími dopady (negativními i pozitivními) na životní prostředí, ekonomiku a společnost byla pak vybrána pro reporting. Finální validace byla provedena vrcholovým vedením společnosti. Celý proces byl prováděn spolu s externími experty-konzultanty v oblasti udržitelnosti.

SEZNAM VÝZNAMNÝCH TÉMAT

Na základě analýzy významnosti byla identifikována následující významná témata, která byla potvrzena naším vrcholovým vedením.

- uhlíková stopa a spotřeba energií
- hospodaření s vodou a odpady
- podpora biodiverzity
- zdraví a bezpečnost nájemců a zaměstnanců
- spokojenost nájemců
- podpora místních komunit a vzájemná spolupráce
- rozvoj zaměstnanců

Součástí řízení těchto témat je pak etické řízení společnosti a řízení dodavatelského řetězce.

V roce 2023 nedošlo ke změnám našeho obchodního modelu, naší činnosti či vnějšího prostředí, významná témata tedy zůstávají i pro rok 2023.

Během roku 2024 se začneme připravovat na povinný nefinanční reporting dle direktivy CSRD, dle které budeme muset povinně vydávat zprávu o udržitelnosti za rok 2025 dle ESRS standardů. Povinnou součástí této zprávy bude analýza dvojí významnosti, na jejímž základě vydefinujeme významné dopady, rizika a příležitosti v rámci témat obsažených v ESRS standardech. Tím dojde také k aktualizaci významných témat pro reporting.

Transparentnost Péče

4.3. NÁŠ HODNOTOVÝ ŘETĚZEC

GRI 2-6 Činnosti, hodnotový řetězec a jiné obchodní vztahy
GRI 2-23 Závazky obsažené v politikách
GRI 204-1 Podíl výdajů na místní dodavatele

Níže je znázorněn hodnotový řetězec skupiny Passerinvest, tedy činnosti prováděné samotnou skupinou a třetími stranami (např. dodavateli, partnery, zákazníky), které nás přímo nebo nepřímo ovlivňují.

Identifikovali jsme environmentální, sociální a ekonomické dopady (pozitivní nebo negativní) v každé části hodnotového řetězce. Informace zachycené níže, založené na požadavcích standardů GRI, ukazují fáze hodnotového řetězce, kde k dopadům dochází, buď přímo od nás, nebo nepřímo třetí stranou, jejíž aktivity jsou ve spojení se společností.

PRIMÁRNÍ AKTIVITY



SEKUNDÁRNÍ AKTIVITY



DODAVATELSKÝ ŘETĚZEC

Náš dodavatelský řetězec pro účely výstavby, rekonstrukcí, stavebních úprav budov a klientských změn tvoří dodavatelé stavebních prací, materiálů a technologií. Jedná se o společnosti působící ve stavebnictví a zajišťující dodávky nejrůznějších stavebních odborností – demolice, výkopy, betonáž, technické zařízení budov, inženýrské sítě a instalace, technologická a IT zařízení, bezpečnostní zařízení, požární zařízení a zabezpečení. Součástí tohoto dodavatelského řetězce jsou neoddelitelné služby předcházející vlastní stavební realizaci, tj. služby architektonických a projektových kanceláří, resp. v průběhu výstavby technické dozory a kontrolní činnosti. Využíváme dále dodavatele pro zajištění správy areálů našich budov. Jedná se o služby zajišťující provoz technických a technologických zařízení, dodávky médií a jejich distribuce vč. energetického managementu, bezpečnost, odpadové hospodářství, úklidové služby v objektech a údržbu veřejných prostranství, parkovací služby a organizaci dopravy, činnosti veřejné služby.

Ukazatelé

	2022	2023
Podíl dodavatelů z České republiky	99,92 %	99,72 %

POLITIKA UDRŽITELNÉHO NÁKUPU

Již v roce 2022 vydala skupina Passerinvest dokument navrhuující a upravující principy udržitelného nákupu a používání veškerých materiálů, výrobků a služeb v rámci provozu lokality Brumlovka. Cílem politiky udržitelného nákupu je zajištění zdravého a kvalitního prostředí, podpora fungujícího ekosystému a rozvoj biodiverzity v rámci lokality a respekt k životnímu prostředí. Vyžadujeme tyto cíle aplikovat na všechny materiály, výrobky a služby spojené s údržbou a rozvojem venkovních prostor areálu využívaného jak nájemci budov, tak i širokou veřejností.

ETICKÝ KODEX PRO DODAVATELE

Skupina vytvořila Etický kodex pro své dodavatele, jenž je součástí smluvních požadavků a jehož dodržování je od dodavatelů vyžadováno. Skupina také požaduje, aby její dodavatelé uplatňovali stejné nebo podstatně podobné zásady vůči třetím stranám. Náš Etický kodex pokrývá tyto oblasti:

- Poctivě obchodní jednání a spravedlivá hospodářská soutěž – zákaz korupce, vydírání a zpronevěry, povinnost předcházet střetu zájmů, zákaz „insider trading“
- Ochrana oznamovatelů (whistleblowing)

- Padělání, krádež
- Pracovní síla – nutnost dodržovat etické pracovní praktiky a postupy po celém světě včetně ochrany lidských práv
- Férové odměňování za práci
- Soukromí a ochrana osobních údajů
- Ochrana zdraví a bezpečnosti
- Ochrana životního prostředí
- Etický systém řízení

NAŠE ZÁVAZKY A JEJICH PLNĚNÍ

V roce 2023 jsme zavedli etický kodex pro naše dodavatele a v roce 2024 plánujeme proškolit veškeré naše relevantní zaměstnance v tématu udržitelného nákupu.

Nadále budeme spolupracovat s našimi dodavateli na snižování environmentálních dopadů skrze společné aktivity, školení a sdílení dobré praxe.

V průběhu roku 2024 probíhá implementace hodnocení výběru dodavatelů ve výběrových řízeních také na základě hodnocení kritérií udržitelnosti.

ZÁKAZNÍCI-NÁJEMCI

Našimi nájemníky jsou významné lokální i mezinárodní firmy např. z oblasti energetiky, bankovníctví, IT sektoru, telekomunikačních služeb, automobilového či strojírenského průmyslu. Nájemní smlouvy s takovými nájemci jsou uzavírány na období pěti až deseti let, ve výjimečných případech na tři roky. Touto strategií jsou zajištěny stabilní příjmy na správu areálu a zároveň je sníženo úvěrové riziko financujících bank. S podnikáním skupiny má spojitost i obchodní riziko, kdy může dojít ke ztrátě klíčových nájemních kontraktů, a s ním spojené reputační riziko, kterému je předcházeno diverzifikací nájemců. Naší trvalou snahou jakožto pronajímatele je jejich propojování, seznamování se a podpora jejich byznysu. Právě to se ukázalo být přínosem při vytváření partnerství napříč nájemci v areálu.

Obsazenost našich administrativních budov a retailových prostor se pohybuje nad 95 %.

Více informací týkajících se řízení našeho vztahu k zákazníkům – viz kapitola Spokojenost nájemců.

4.4. RESPEKT K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ



Respekt k životnímu prostředí je jedním z našich nejdůležitějších cílů, který je považován za nezbytný pro životaschopnost našich činností a kontinuitu podnikání. Skupina Passerinvest je odpovědný městský developer a investor věnující se výstavbě a správě komerčních a rezidenčních budov s důrazem na kvalitní vnitřní i vnější prostředí a přeměňuje nevyužívané brownfieldy v moderní městské čtvrti.



4.4.1. Energie a emise uhlíkových plynů

GRI 3-3 Řízení významných témat - energie a emise uhlíkových plynů

GRI 302 Energie a emise uhlíkových plynů

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Jsme si vědomi našeho dopadu na klima prostřednictvím spotřeby energií během provozu našich budov a používáním uhlíkově náročných stavebních materiálů během výstavby.

NÁŠ PŘÍSTUP

Chápeme, že snižování energetické náročnosti a zlepšování energetické účinnosti systémů budov je prostředkem ke snížení úrovně spotřeby energie pouze na nezbytnou míru. Spotřeba energie a její složení pak přímo souvisí s celkovým uvolňováním skleníkových plynů. Snížení spotřeby energií a úrovně skleníkových plynů z naší činnosti vyžaduje koordinovaný přístup společnosti i našich obchodních partnerů.

Skupina má zavedenou formální politiku týkající se zvýšení energetické efektivity a snížení emisí. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadá pod oddělení Property management.

CERTIFIKACE BUDOV

V současné době mají z 12 administrativních budov (resp. 11 v roce 2022) certifikát BREEAM NewConstruction Very Good, platný po celou dobu životnosti budovy, Budova G a Delta. Dále se nyní nacházíme ve fázi příprav na certifikaci BREEAM na Budovu A a budovy Filadelfie a Gamma. V současnosti je v přípravě certifikace Fitwel.

Úsporná opatření vedoucí k zefektivňování procesů a ke snižování spotřeby energií

Také v roce 2023 skupina pokračovala v zavádění opatření vedoucích ke snižování spotřeby energií související s provozem budov. Mezi tato opatření patří například drobné omezení uživatelsky nastavované teploty v jednotlivých budovách, optimalizace provozu VZT jednotek, optimalizace provozu chladicích jednotek, řízení odběrů tepla, optimalizace nastavení technologií.

V celém areálu Brumlovky jsou postupně nahrazována klasická výbojková svítidla úspornými LED variantami. Interní výpočty ukazují potenciál úspor elektrické energie

z osvětlení až 80 %. V roce 2023 proběhla tato výměna u objektů Beta, G, Brumlovka, Filadelfie a Gamma. V tomto areálu došlo také ke zkrácení doby provozu u reklamních poutačů a slavnostního osvětlení.

V průběhu roku probíhala interně a s odborníky (Grinity a projektant RTCH) analýza a porovnání způsobu chlazení. Mimo finančních aspektů jsme porovnali i provozní spotřeby a dopady na kvalitu vnitřního prostředí. Díky výstupu realizované analýzy jsme vyhodnotili využití sálavých stropů jako nejúspornější a celkově nejlepší řešení pro kvalitu vnitřního prostředí a komfort uživatele.

Skupina se také začala připravovat na implementaci energetického managementu a v běhu jsou již přípravy na další projekty směřující k úsporám energií.

ENERGETICKÁ NÁROČNOST JEDNOTLIVÝCH BUDOV SKUPINY

Skupina Passerinvest rovněž započala vyhodnocovat energetickou náročnost svých budov. Toto vyhodnocení bylo zatím provedeno pro budovu Gamma, která dle primární energetické spotřeby spadá mezi nejlepší 4 % budov v rámci České republiky dle metodologie publikované společností EnergySim, s.r.o., a připravené ve spolupráci s Českou radou pro šetrné budovy a CPI Property Group (<https://www.czgbc.org/files/2019/12/8dcda4fba36a9a298865ac8b56d6998a.pdf>) za rok 2019 (v roce 2022 primární energetická spotřeba budovy dosáhla 121,79 kWh/(m²2a).

UHLÍKOVÁ STOPA

Stejně tak jako chce skupina Passerinvest zefektivňovat energetickou náročnost svých budov a celkový provoz, je její snahou také přispívat ke snižování uhlíkové stopy. Proto již několik let jezdí v lokalitě Brumlovka autobusy na elektrický pohon, v současné době je flotila autobusů 100% elektrická. Dále jsou součástí areálu v garážích, na přání nájemce, i na veřejných parkovištích nainstalovány nabíječky pro elektromobily.

Skupina provádí kalkulaci své uhlíkové stopy od roku 2021.

Ukazatelé

	Jednotky	2021	2022	2023	Průběžné plnění cíle (oproti roku 2021)	GRI index
Scope 1 – přímé emise						
Scope 1 – celkové emise	tCO2e	52.76*	53.39*	53.48	1 %	GRI 305-1 Scope 1 emise
Emise ze spalování paliva stacionárními zařízeními (zemní plyn)	tCO2e	0.00*	0.00*	0.00	N/A	
Emise ze spalování paliva vozidly	tCO2e	47.99*	50.43*	48.79	2 %	
Fugitivní emise	tCO2e	3.49	2.97	4.70	N/A	
Scope 2 – nepřímé emise, energie						
Scope 2 – celkové emise	tCO2e	751.12*	786.47	315.49	-58 %	GRI 305-2 Scope 2 emise
Scope 2 – emise za kancelářské prostory PST	tCO2e	105.92	126.38	114.14	8 %	
Scope 2 – emise za nepronajaté prostory	tCO2e	645.19	660.08	201.35	-69 %	
Scope 3 – nepřímé emise, ostatní						
Scope 3 – celkové emise	tCO2e	13 174.48***	11 288,12***	11 434.3***	-13 %	GRI 305-3 Scope 3 emise
Dodávky tepla	tCO2e	2 843.91	2 473.88	2 508.47	-12 %	
Dodávky elektřiny	tCO2e	10 330.58	8 814.24	8 925.83	-14 %	
Celkové emise = (Scope 1 + 2 + 3)	tCO2e	13 978.36*	12 127.98*	11 803.27	-16 %	

	Jednotky	2021	2022	2023	Průběžné plnění cíle (oproti roku 2021)	GRI index
Spotřeba energií (ze sítě/z vlastní výroby)	MWh	49 563,84	53 132,19**	50 168,82	1 %	GRI 302-1 Celková spotřeba energie ve společnosti
Energetická intenzita	MWh/m²/rok	0,262	0,219**	0,207	-21 %	
Podíl projektů/budov s certifikacemi trvalé udržitelnosti	%	20 %	18 %	17 %	-17 %	
Podíl spotřebovaných energií z obnovitelných zdrojů	%	8,49 %	20,19 %**	20,49 %	141 %	
Poměr elektrické energie z obnovitelných zdrojů	%	13 %	30 %	29 %	122 %	

* Metodický přístup výpočtu uhlíkové stopy Konsolidované skupiny Passerinvest byl za rok 2023 zpřesněn nahrazením mezinárodních a regionálních emisních faktorů pro zemní plyn a pohonné hmoty hodnověrnými a kvalitativně lepšími a přesnějšími lokálními a národními emisními faktory vycházejícími z každoročního národního inventarizačního reportu (NIR) České republiky do databáze UNFCCC. Tato metodická změna a příslušný přepočít byly provedeny i zpětně až po základní rok 2021 včetně, vždy s uplatněním emisních faktorů v daný rok publikovaných v NIR. Uvedený postup je plně v souladu s principem možnosti přepočtu pro změny v metodice výpočtu nebo zlepšení přesnosti dat, jak je stanovují technické standardy GHG Protokol (The Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard, Revised Edition, Tracking Emissions Over Time) a ISO 14064-1 (2018, Oddíl 5.3) či jak jej doporučují Evropské standardy reportingu udržitelnosti (požadavek „vhodných a konzistentních emisních faktorů“ v ESRS E1-6 AR 43 s odvoláním na výše uvedené technické standardy).

** Opraven dle skutečnosti součet pro rok 2022

*** Nezahrnují fugitivní emise našich nájemců, neboť z technických důvodů je nebylo možné shromáždit v potřebném čase

Scope 1
Emise vypočtené ze spotřeby paliv firemních vozidel a fugitivních emisí.

Scope 2
Emise vyprodukované z dodané elektrické energie a tepla do prostor pronajatých skupinou Passerinvest. (2a)
Emise vyprodukované z dodané elektrické energie a tepla do prostor ve vlastnictví skupiny Passerinvest, které zůstaly nepronajaté. (2b)

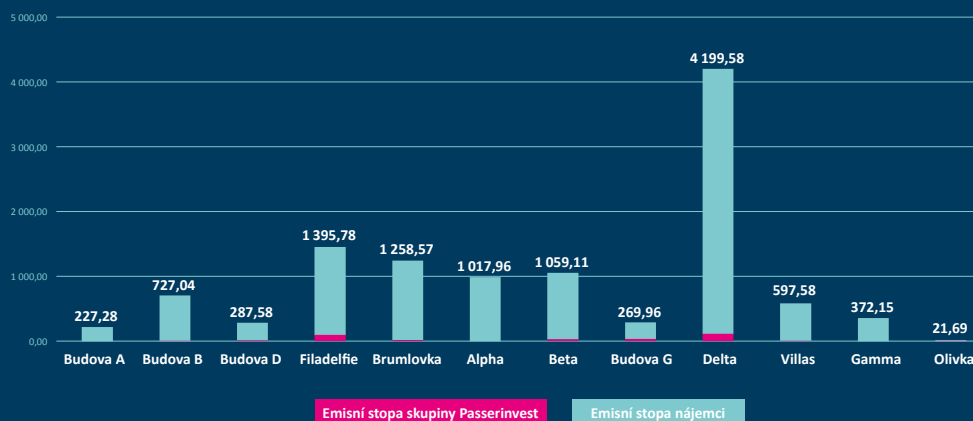
Scope 3
Emise vyprodukované z dodané elektrické energie a dodaného tepla do prostor, které skupina Passerinvest dále pronajímá. Z této uhlíkové stopy jsou vyčleněny prostory specifikované výše ve SCOPE 2.

Pro výpočet uhlíkové stopy skupiny Passerinvest byl použit GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard (GHG Protocol).

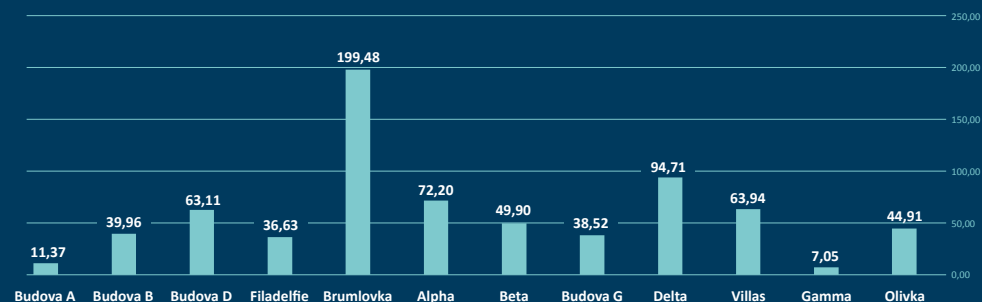
Údaje pro Scope 1, 2 a 3 byly shromážděny od všech společností skupiny. Jako zdroj informací byla použita primární data.

Metoda výpočtu
Primárními zdroji emisních faktorů byly:
Lokálně přepočtené emise předběžným emisním faktorem dle národního inventarizačního reportu (NIR) dle IPCC za rok 2023 pro ČR pro emise ze spotřebované nakoupené elektřiny. [Emisní faktor CO2 z výroby elektřiny za léta 2010–2023 | MPO \(gov.cz\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R0447&qid=1659183864883&from=en)
Lokálně specifické emise dle národního inventarizačního reportu (NIR) dle IPCC za rok 2023 pro ČR, resp. relevantní zdroj distribuovaného tepla pro teplo (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R0447&qid=1659183864883&from=en>)
Obecně přepočtené emise pro ČR dle NIR (Czechia, 2023 Common Reporting Format (CRF) Table. | UNFCCC) pro zemní plyn a pohonné hmoty pro rok 2021 a 2022 (faktory pro rok 2023 nebyly k datu výpočtu zveřejněny)
Aby se předešlo dvojímu započítání, byly během procesu sběru dat identifikovány mezipodnikové převody.

POROVNÁNÍ EMISNÍCH STOP V JEDNOTLIVÝCH BUDOVÁCH (tCO₂e)



EMISE NA M² (kgCO₂e/m²)



NAŠE ZÁVAZKY

V rámci naší strategie jsme si vytyčili následující cíle:

Cíl	Aktuální plnění k roku 2023
Snížit energetickou intenzitu o 25 % do roku 2030 (ve srovnání s rokem 2021)	Energetickou intenzitu se podařilo oproti roku 2021 snížit o 21 % díky výše uvedeným energetickým opatřením.
Pro všechny naše vlastněné budovy (vyjma bytových) získat certifikace udržitelnosti typu BREEAM, LEED apod.	V roce 2023 nedošlo k žádné nové certifikaci, v roce 2024 jsou plánovány certifikace BREEAM In-use pro Budovy A, Gamma a Filadelfie. Meziroční snížení poměru certifikovaných budov je přímo úměrné navýšení počtu budov v rámci Konsolidované skupiny (budovy Olivka a Gamma).
Do roku 2025 provést energetické audity na všech našich budovách (alternativně úspěšně implementovat a udržovat ISO 50001)	V roce 2023 zatím nebyly provedeny energetické audity ani nebylo zavedeno ISO 50001.
Snížit naši uhlíkovou stopu o 40 % do roku 2030 (ve srovnání s rokem 2021)	Díky výše uvedeným opatřením došlo ke snížení uhlíkové stopy (Scope 1 + 2 + 3) oproti roku 2022 o 3 %, a oproti roku 2021 celkem o 16 %.

Uvedených cílů chceme dosahovat prostřednictvím následujících kroků:

- využívání elektřiny a tepla/chladu z obnovitelných zdrojů nebo se zelenými certifikáty původu
- optimalizace provozu technologií dle dat a informací, které budeme čerpat z energetického managementu, který v roce 2024 zavádíme. Po zavedení budeme mít dostupné odečty v intervalech 5 až 60 minut oproti stávající frekvenci odečtů 1 za měsíc.
- technická opatření – řízení odběru tepla, výměna osvětlení za LED, retrofity vzduchotechnik apod.

VYHODNOCOVÁNÍ KLIMATICKÝCH RIZIK

Během roku 2023 proběhl pilotní projekt vyhodnocení klimatických rizik pro budovu Gamma. Vyhodnocena byla rizika související s teplotou, větrem, vodou a půdou. Tato analýza měla za cíl:

- identifikovat klimatická rizika, tj. specifikovat, která klimatická rizika by mohla mít finanční důsledky
- vyhodnotit rizika a zranitelná místa, tj. vypočítat pravděpodobnost a důsledky rizik

V analýze byly zohledněny scénáře reprezentativních směrů vývoje koncentrace skleníkových plynů (Radiative Concentration Pathways/RCP) 2.6., 4.5 a 8.5 Mezinárodního panelu pro změnu klimatu (International Panel on Climate Change/IPCC). Tyto scénáře jsou nejrelevantnější a zároveň nejzávažnější z hlediska fyzického klimatického rizika, a proto poskytují nejpopsnější scénář pro posouzení rizik.

Analýza byla provedena pro časové horizonty 2030, 2035, 2040, 2050 a 2085. Roky 2030 a 2035 byly vybrány, protože se nacházejí na hranici maximální platnosti tohoto posouzení klimatických rizik. Kromě toho byla provedena analýza do roku 2050, protože poskytuje pohled na potenciální dlouhodobé dopady, a do roku 2085, protože odpovídá deklarované stavební životnosti samotné budovy.

Přestože se jedná o kancelářskou budovu v zemi, která bude podle scénářů RCP IPCC čelit některým významným vážným klimatickým rizikům, budova Gamma díky své špičkové konstrukci a vhodné poloze čelí pouze dvěma významným fyzickým klimatickým rizikům. Jedná se o rizika sucha a požárů ve scénářích RCP 4.5 v časovém horizontu 2035, resp. 2040 a RCP 8.5 v časovém horizontu 2030 v časovém horizontu 2040 a 2085. Tato rizika se promítají do dvou adaptačních rizik, která jsou však řešitelná. Akutní sucho lze vyřešit pomocí vylepšené vzduchotechniky, včetně dalších klimatizačních jednotek se zvlhčovači, ideálně běžících na dodatečně instalovaných střešních fotovoltaických systémech, fotovoltaických systémech na budovách nebo fotovoltaických systémech integrovaných do budovy. Současně se uvažuje také o zadržování dešťové vody, jakož i o opětovném využití šedé vody nebo jejím čištění a opakovaném použití v závislosti na technických možnostech budovy. Částečný nebo složitý polouzavřený vodní cyklus v budově by představoval pokročilé technické řešení a dále by přispěl k tomu, aby byla budova odolnější vůči změně klimatu.

Závěry analýzy byly zohledněny pro další aktivity společnosti. V roce 2024 se počítá s vyhodnocením všech zbývajících budov a také s jejich hodnocením dle EU Taxonomie.



4.4.2. Hospodaření s vodou

GRI 3-3 Řízení významných témat - hospodaření s vodou

GRI 303 Hospodaření s vodou

GRI 303-5-a Celková spotřeba vody

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Dostupnost a dostatek vody je nezbytným předpokladem života a přirozeného a zdravého životního prostředí. Zachování čistých přírodních zdrojů budoucím generacím je přímo závislé na našem rozumném čerpání přírodních zdrojů, které nepřesahuje možnosti jejich přirozené obnovy a náhrady. Zaváděním moderních technologií vedoucích ke snížení spotřeby vody, zachytem dešťové vody a jejím následným využitím a aplikací zelených ploch v našich areálech můžeme významně ovlivnit náš dopad na vodní zdroje.

NÁŠ PŘÍSTUP

Skupina zavedla v roce 2023 formální politiku týkající se hospodaření s vodou. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod oddělení Property management.

Hlavním cílem pro implementaci udržitelného vodního hospodářství je z hlediska Passerinvestu šíření a aplikování opatření pro retenci a opětovné využívání dešťové vody, eliminace havarijních i jiných úniků vody, snižování spotřeby skrze jednotlivá odběrná místa v rámci budov a projektů a edukace zaměstnanců naší společnosti i nájemců, jakož i obyvatel a uživatelů lokality. Veřejný prostor kultivujeme s ohledem na šetrné zacházení s vodou a teplotní regulaci pomocí velkého podílu zeleně a vodních prvků. V rámci našich areálů používáme tradiční dlažbu „pražskou mozaiku“, která pomáhá propouštět dešťovou vodu do země, déle ji zadržet a zajistit její lepší distribuci do spodních vrstev půdy.

Ukazatelé

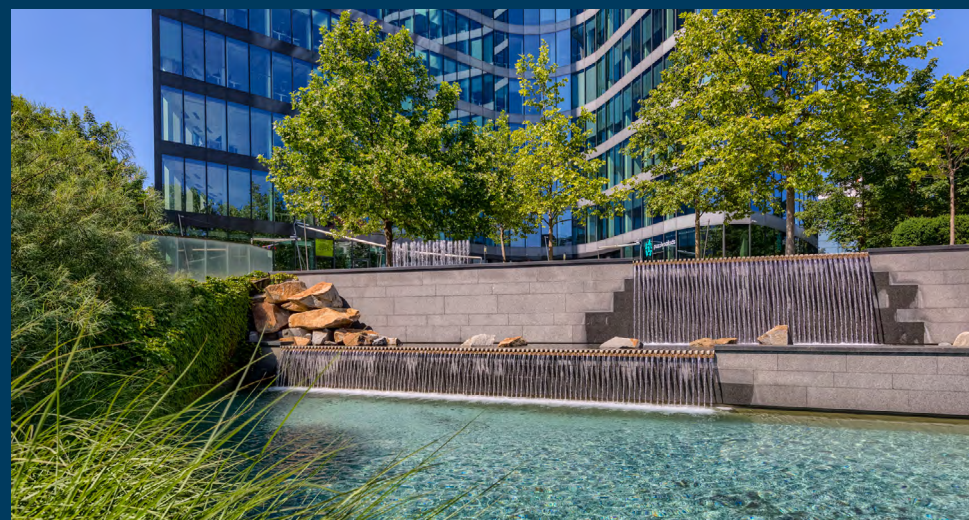
	2022	2023	Meziroční změna*	GRI index
Celková spotřeba vody	100 488,91 m ³ /rok	113 904 m ³ /rok	13 %	GRI 303-5a Spotřeba vody
Intenzita spotřeby vody	0,43 m ³ /m ² /rok	0,49 m ³ /m ² /rok	12 %	

* Nárůst spotřeby vody byl způsoben zvýšením obsazenosti budov o cca 10 %.

NAŠE ZÁVAZKY

Co se týče spotřeby vody, naším cílem do roku 2030 je postupné snižování její spotřeby prostřednictvím pravidelného monitorování spotřeby a zavedení systému řízení jejího využití při provozu budov. Na základě provedené analýzy postupně dochází k nastavení procesů a výběru řešení pro sběr, monitoring a rozbor dat. Při obnově, obměně či nové instalaci měřidel spotřeby vody bude upřednostňována instalace smart-meteringových měřidel pro přesný „real-time“ monitoring spotřeb a detekci potenciálních havárií a úniků. V současnosti probíhá implementace monitorovacího softwaru.

V průběhu roku proběhly na objektech Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Brumlovka, Budova D, Villas, Delta, Filadelfie a Gamma analýzy stavu výtokových armatur a koncových prvků ZTi z hlediska aktuálního průtoku vody a byla prověřena vhodnost instalace úsporných komponent. Kontrola produktové dokumentace a místní šetření ukázaly potenciál úspor zejména v rámci instalace perlátorů na umyvadlové baterie a výměn sprchových hlavíc. Výměny budou provedeny pilotně na objektech Budova A, Filadelfie a Gamma v průběhu roku 2024.



4.4.3. Odpadové hospodářství

GRI 3-3 Řízení významných témat - odpadové hospodářství
GRI 306 Odpadové hospodářství
GRI 306-3-a Vyprodukované odpady

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Náš dopad v této oblasti souvisí především s množstvím vyprodukovaného odpadu při výstavbě a údržbě našich budov a s nakládáním s nebezpečným materiálem z demolic a renovací stávajících budov.

NÁŠ PŘÍSTUP

Skupina Passerinvest je odhodlána minimalizovat dopad, který má na přírodní prostředí, včetně snižování objemu odpadu prostřednictvím prevence, omezování, recyklace a opětovného použití.

Skupina zavedla v roce 2023 formální politiku týkající se hospodaření s odpady. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod oddělení Property management.

V souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech má skupina Passerinvest zpracovaný Metodický postup pro nakládání s odpady a nebezpečnými odpady. Ten obsahuje pokyny pro předcházení vzniku odpadů, nakládání s nimi v souladu s hierarchií odpadového hospodářství.

Dále chceme v příštích letech edukovat naše zaměstnance i uživatele lokality a zvýšit jejich povědomí o možnostech preventivní eliminace odpadu, recyklaci i cirkulárním odpadovém hospodářství.

Ukazatelé

	2022	2023	Meziroční změna*	GRI index
Celkový směsný odpad	175,06 t	205,13 t	15 %	GRI 306-3a Vyprodukované odpady
Celkový tříděný odpad	271,78 t	286,80 t	5,5 %	GRI 306-3a Vyprodukované odpady
Celkové množství vyprodukovaného odpadu	446,84 t	491,93 t	10 %	GRI 306-3a Vyprodukované odpady
Celkový odpad (na m ² /rok)	1,97 kg/m ² /rok**	2,04 kg/m ² /rok	3 %	
Podíl tříděného odpadu	60,46 %**	58,30 %		

* Zvýšení produkce odpadu bylo způsobeno zvýšením obsazenosti budov o cca 10 %.

** Oprava dat z roku 2022 z důvodu chybného zápisu.

NAŠE ZÁVAZKY

Do roku 2030 budeme postupně snižovat množství produkovaného odpadu prostřednictvím iniciace spolupráce v rámci dodavatelského řetězce a nastavení motivace na zvýšení využití tříděného odpadu za účelem jeho recyklace. Dále se budeme snažit vzdělávat zaměstnance a nájemce v politice odpadového hospodářství s důrazem na minimalizaci produkovaných odpadů, jejich třídění a recyklaci.

4.4.4. Biodiverzita

GRI 3-3 Řízení významných témat - biodiverzita

GRI 304 Biodiverzita

GRI 304-2 Významné dopady činností, produktů a služeb na biologickou rozmanitost

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Naše veškerá výstavba spočívá v rozvoji území bývalých brownfieldů. Naši činnosti tedy nedochází k redukci biodiverzity, naopak významným pozitivním dopadem veškeré naší výstavby a rozvoje lokalit je podpora různých ekosystémů tím, že do městského prostředí přinášíme, rozšiřujeme a kultivujeme rozličné přírodní prvky, jako jsou parky, louky, vodní prvky.

NÁŠ PŘÍSTUP

Biodiverzita je důležitým parametrem, který skupina Passerinvest ve svých podnikatelských aktivitách a v kontextu městského prostoru, kde působí, akcentuje a snaží se ho výrazně rozvíjet a podporovat. V praxi to znamená systémový přístup jak na úrovni příprav, kde je problematika biologické diverzity implementována do projektů jednotlivých staveb včetně veřejného prostoru, který je součástí stavebních záměrů, tak na úrovni následné správy a údržby jednotlivých budov a celého areálu Brumlovka, resp. Nové Roztyly.

Politika skupiny Passerinvest vychází z podstaty, že ze stávajícího stavu musí vzniknout vždy prostředí kvalitnější a vhodnější pro život všech.

Skupina zavedla v roce 2023 politiku týkající se podpory biodiverzity a ekosystémů. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod Technické oddělení.

PROJEKTY NA PODPORU BIODIVERZITY

Včely na Brumlovce

Po konzultaci s odborníky jsme se rozhodli pro podporu projektu umístění včel na technické části terasy naší administrativní budovy Delta. Odborníci včely ve městech doporučují pouze tam, kde je pro ně dostatek potravy. Tím, že je na Brumlovce a v blízkém okolí dostatek parků a zahrad, a ve včelím perimetru je i Krčský les, rozhodli jsme se pro umístění dvou úlů na zkoušku. Projekt je zaměřen na propojení tradičního oboru včelaření a shromažďování dat o včelách v městských,

urbanisticky hustě zastavěných plochách a následné analýzy těchto informací využijící strojového učení a umělou inteligenci. Jedná se o pilotní projekt v rámci podpory biodiverzity a udržitelnosti zahájený na podzim 2022, který pokračoval první celou produkční sezonou roku 2023. Výsledkem je nejen 40 litrů medu, který jsme rozdali v rámci našich charitativních programů a nájemcům, ale také vzdělávání a zvyšování povědomí o důležité roli, kterou včela medonosná společně s ostatními opylovači reprezentuje. Pomocí využití systému ProBee jsou včelaři schopni včas a adekvátně zasáhnout při své péči o naše včely. Díky tomu včely zdárně zvládly první zimní období. Máme vždy aktuální data o tom, jak se včelstvu daří. Díky ukládání těchto dat na cloudu budeme moci jejich vitalitu porovnávat rok od roku. Navíc naši nájemníci mají možnost sledovat život včel v průběhu celého roku prostřednictvím on-line streamů z kamer umístěných uvnitř a vně úlů.

Díky edukativní činnosti v této oblasti se daří upoutat pozornost u nájemců. V areálu na konci roku 2023 byly zahájeny přípravné práce pro instalaci dalších dvou nových včelstev pro sezonu 2024. Na základě výše uvedeného, tj. jak z hlediska prospívání včelstev umístěných na střechě budovy Delta, tak pozitivní odezvy myšlenky rozvoje biodiverzity tímto způsobem jsme se rozhodli v této aktivitě pokračovat a dále ji rozvíjet.

Ve spolupráci s organizací Včely na střechách proběhl také workshop Včela v centru dění, který byl zaměřený na propagaci včelaření nejen v městském prostředí.



Zelené plochy

Lokalita Brumlovka se svými zelenými terasami posloužila v rámci nového projektu Zelené střechy – živé střechy Svazu zakládání a údržby zeleně jako ukázkový příklad fungování zeleně na střechách administrativních budov v moderní pražské čtvrti.

Na našich budovách jsou nájemníkům a zaměstnancům k dispozici střešní terasy o celkové rozloze 11 000 m². Nachází se zde bohatá zeleň s posezením a místy pro relaxaci i práci. Zeleň pomáhá redukovat tzv. efekt „tepelných ostrovů“. Pořádají se zde také komentované prohlídky pro žáky středních škol – například oboru zahradnictví. Součástí okolí našich budov jsou také parky, které pokrývají celkovou plochu 20 000 m², s pestrou výsadbou stromů, keřů a trvalek a zázemím pro hnízdění ptactva. Na instalovaných vzdělávacích tabulích se snažíme tyto živočichy představit, poukázat na jejich pestrost v daném prostředí. V rámci našich areálů minimalizujeme zpevněné komunikační plochy a parkovací plochy jsou umísťovány zásadně pod budovami. Pro stavbu komunikací jsou použity přírodní materiály ve skladbě, která umožňuje zasakování dešťové vody do podloží.

V rámci správy a údržby zelených ploch jsme zadali společnosti ATEM, s.r.o., zpracování Botanického a zoologického zhodnocení lokality Brumlovka. V průběhu roku 2023 byly sbírány údaje, které budou formou jednotlivých průzkumů – Botanika, Entomologie a Vertebratologie – vyhodnoceny. Výstup očekáváme počátkem roku 2024. Následně na základě zjištěných údajů bude vyhodnocen a stanoven další postup z hlediska práce s parkovými plochami, resp. veřejným prostorem a podpory biodiverzity v areálu.

Ukazatelé

	Celková plocha	Náklady vynaložené v roce 2022	Náklady vynaložené v roce 2023
Střešní zahrady Brumlovka	1,1 ha	1 782 tis. Kč	1 524 tis. Kč
Parkové plochy Brumlovka	2 ha	1 166 tis. Kč	1 350 tis. Kč
Veřejný park Roztyly	4 ha	254 tis. Kč	358 tis. Kč

NAŠE ZÁVAZKY

V obou lokalitách aktivně provádíme podkladové studie, které nám pomáhají vytipovat a určit klíčové aktivity, postupy a prostředky k podpoře a rozvoji biodiverzity. Z dostupných dat a podkladů vytváříme plán pro podporu biodiverzity, který se uplatňuje jak při zadávání nových developerských záměrů, tak během správy, údržby a rozvoje stávajících objektů a lokalit Brumlovka a Nové Roztyly.

Při údržbě a kultivaci střešních zahrad, parků a veřejných prostranství budeme používat ekologické prostředky.

Budeme nadále podporovat a rozšiřovat chov včel, popř. dalších druhů užitečného hmyzu, a zázemí pro život a hnízdění ptactva.

Budeme nadále spolupracovat s organizacemi podporujícími biodiverzitu a životní prostředí.

Plánujeme také nadále podporovat vzdělávání našich zaměstnanců, zákazníků, dodavatelů, ale také laické a odborné veřejnosti včetně žáků a studentů odborných škol v oblasti biodiverzity.



4.5. MÍSTNÍ ROZVOJ



GRI 3-3 Řízení významných témat - místní komunity

GRI 413 Místní komunity

GRI 413-1 Operace se zapojením místní komunity, hodnocení dopadů a rozvojové programy

4.5.1. Podpora místních komunit a vzájemná spolupráce

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Na naše místní komunity máme významný vliv jak v sociální, tak v ekonomické oblasti.

V souvislosti s naší výstavbou významně zlepšujeme v místní lokalitě i sociální infrastrukturu – prostřednictvím výstavby školek, škol, sportovišť, pořádáním kulturních, vzdělávacích a společenských akcí. Významný dopad máme také na dopravní obslužnost během provozu našich budov nebo na organizaci dopravy při výstavbě nového objektu v daném areálu.

Nezanedbatelný je také náš vliv na redukci hluku v dané lokalitě prostřednictvím výstavby našich budov u frekventovaných komunikací.

V oblasti ekonomické máme nepřímý příznivý dopad na tržní zhodnocení okolních nemovitostí, jelikož se díky naší výstavbě stává daná lokalita atraktivnější pro práci i bydlení. V souvislosti s naší činností také dochází k tvorbě širší ekonomické hodnoty pro společnost především díky vzniku přímých i nepřímých pracovních příležitostí a souvisejících daňových odvodů.

NÁŠ PŘÍSTUP

Naším cílem je vybudovat plnohodnotnou pražskou čtvrť, kde lidé budou žít, pracovat, bavit se, sportovat. Rozvoj daných lokalit probíhá v duchu města krátkých vzdáleností, vzniká tak koncept komerčního developmentu s tvorbou pracovních příležitostí a bydlení ve vazbě na rozvoj městské infrastruktury, občanské vybavenosti a služeb s důrazem na kvalitní veřejná prostranství a dostatek prostoru pro sport a relaxaci.

Skupina má vypracovanou politiku na podporu místního rozvoje a vztahu k místním komunitám. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod oddělení Property management.

SPOLUPRÁCE S MÍSTNÍMI KOMUNITAMI

Aktivně a dlouhodobě uplatňujeme zásady posílení soudržnosti a vytváření silných vztahů. Snažíme se podporovat místní komunity a navazovat dlouhodobou spolupráci mezi lidmi, sousedy, neziskovými organizacemi či charitativními iniciativami. Věříme, že touto podporou a kooperací můžeme pozitivně přispět ke kvalitě života a vyvolat tak pocit sounáležitosti.

Vytváření silných místních komunit a spolupráce s nimi může také pomoci zlepšit bezpečnost v lokalitě.

Skupina Passerinvest průběžně a s časovým předstihem sdílí informace o projektu a poskytuje relevantní informace, které mohou být pro komunitu užitečné. Zapojujeme místní komunity do diskuzí o plánování a zlepšování prostředí na akcích typu společné setkání, při vzájemných rozhovorech, komentovaných přednáškách či v rámci průběžné e-mailové komunikace nebo aktivitě na sociálních sítích. Zpětnou vazbu vyhodnocujeme na základě pravidelných reportů jednotlivých oddělení společnosti a v případě potřeby iniciujeme kroky nezbytné k zefektivnění podpory projektů na podporu místních komunit a ekonomik.

BENEFIT KLUB BRUMLOVKA

Na základě zpětné vazby od místních obyvatel jsme připravili Benefit Klub Brumlovka, který rezidentům i našim sousedům žijícím na Brumlovce a v jejím okolí nabízí řadu výhod, jako například zvýhodněné členství ve wellness a fitness Balance Clubu Brumlovka, zvýhodněné parkování a vstup na atletický stadion či výběr z nabídky volnočasových aktivit a kulturně-vzdělávacích událostí.

MOBILNÍ APLIKACE BRUMLOVKA

Od roku 2022 je spuštěna mobilní aplikace Brumlovka nabízející ucelený přehled o všem, co lokalita nabízí široké veřejnosti. Ikony uživatele jednoduše navedou na to, co hledají – Mapa, Parkování, Obchody a služby, Jízdní řády všech linek MHD projíždějící místem, Kulturní a sportovní akce, Denní menu místních restaurací, Akuality, Pronájmy. Přínosem je i mapa dobíjecích stanic, parků a dětských hřišť.

SOCIÁLNÍ INFRASTRUKTURA, KULTURA, SPORT

V našich areálech budujeme školky, školy, školní hřiště a sportovní kluby. Brumlovka se stává čím dál oblíbenějším místem pro volnočasové aktivity a kulturní vyžití. V areálu se často pořádají kulturní, sportovní a společenské akce (sousedská setkání, dětský den, komentované prohlídky, letní festivaly, letní kino, cestovatelské večery, taneční kurzy, hudební koncerty a výstavy, kreativní a vzdělávací workshopy, přednášky). Účastníme se také Open house Praha – otevření budov veřejnosti. Mezi nejoblíbenější patří akce zaměřené na gastronomii a tradiční trhy Fresh market či Street food festival.

EKONOMICKÉ DOPADY

Aktivně se snažíme podporovat rozvoj lokální ekonomiky a místních komunit, což vede ke vzniku nových místních podniků a obchodů. Míra obsazenosti našich budov se pohybuje nad 95 %.

DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST

Jedním ze způsobů, jak dosáhnout naší vize dlouhodobě redukovat nadbytečnou automobilovou dopravu, je podpora dostupnosti veřejné dopravy v budovaných lokalitách. Pro spojení s Brumlovkou se nejčastěji využívá městská hromadná a místní kyvadlová doprava. Autobusy jezdící na Brumlovce jsou na elektrický pohon a je s nimi spokojeno 94 % respondentů našeho průzkumu. Ti nejčastěji velmi pozitivně hodnotí čistotu vozů, dostatečnou kapacitu autobusů a intervaly spojů.

Každý den se snažíme.

Flotila kyvadlové autobusové dopravy na Brumlovce je plně elektrifikovaná. Každý všední den dopravují tři elektrobusy linek BB1 a BB2 cestující zdarma z Budějovické na Brumlovku a zpět. Vozidla kromě pohodlné a plynulé dopravy přispívají ke snížování emisí a současně svou tichou jízdu snižují hluk v ulicích.

Elektrobusy na Brumlovce mají na svém kontě 300 000 km, za více než sedm let provozu tak pomyslně stihly osmkrát objet svět a svézt přes 2,5 milionu pasažérů. Co nechat doma svůj vůz, neřešit parkování a místo na řízení se soustředit na svět kolem sebe?



Passerinvest

Carpooling na Brumlovce, podporující spolujízdu, je další možností, jak zamezit dopravním kolapsům, stejně jako cesta do práce na kole. Proto myslíme i na cyklisty a dbáme na bezpečné napojení na cyklostezky i na dostatečnou kapacitu stojanů a koláren včetně šaten a sprch. Abychom podpořili trend elektromobility, v garážích i na veřejných parkovištích jsou nainstalovány nabíječky pro elektromobily na přání nájemce.

HLUK

Naše areály jsou budovány blízko rušných komunikací, přičemž urbanismus je uspořádaný takovým způsobem, aby domy sloužily jako protihlukové bariéry, čímž dochází ke snížení hlukové zátěže ve vnitroblocích za nimi. Ochrání tak stávající rezidenční zástavbu a současně umožní rozvoj dalších funkcí, jako je např. občanská vybavenost – školská zařízení, parky, hřiště nebo nové bydlení. Současně je důležité zdůraznit, že fasády našich domů přiléhající k těmto frekventovaným komunikacím mají speciální design, který eliminuje reflexi hluku vůči stávající okolní zástavbě částečně směřováním hlukové zátěže a částečně jeho pohlcením. Výsledkem je nulový negativní vliv na své okolí i v prostředí hlukově velmi exponovaných ulic.

KVALITA VNITŘNÍHO PROSTŘEDÍ

Aby bylo zajištěno optimální vnitřní prostředí všech osob vyskytujících se ve vnitřních prostorech spravovaných lokalit, skupina Passerinvest pravidelně preventivně kontroluje vzduchotechnické jednotky a nastavení všech vzduchotechnických systémů. Zároveň v některých budovách dochází k pravidelné ionizaci vzduchu.

DOBROČINNOST A DOBROVOLNICTVÍ

Pravidelně dochází k mapování lokálních neziskových organizací a charitativních iniciací s cílem identifikace překryvu působnosti organizací se záměry skupiny Passerinvest.

Dlouhodobě spolupracujeme s různými neziskovými společnostmi z našeho okolí a individuálně je podporujeme. V roce 2023 jsme podpořili více než 25 neziskových společností, spolků nebo projektů, jako např. Letokruh, Domov pro seniory – Sulická, Domov Sue Ryder, ADRA, NADACE SIRIUS, Spolkový dům Slavonice, IMPULS, Cesta domů, Okamžik, Správný start a další. Finančně podporujeme především sociálně slabé, sociálně znevýhodněné a nemocné osoby. 4x ročně se schází sponzorovací komise, která prochází veškeré došlé žádosti (ročně cca 200) a rozhoduje, koho podpoříme. Podpořené osoby/organizace obměňujeme, aby se naše finanční pomoc dostala k co možná největšímu počtu potřebných. Budget na sponzoring plánujeme vždy rok dopředu na základě aktuální ekonomické situace firmy a dále se též řídíme počtem přijatých žádostí nebo akutní potřebou pomoci (válečný konflikt na Ukrajině, tornádo na Moravě apod.).

Jako skupina dlouhodobě spolupracujeme se Základní školou Eliáš. V rámci rozvoje vzdělanosti vedeme ve škole pro děti workshopy a přednášky na téma příprav na budoucí zaměstnání, v červnu 2023 proběhly první stáže studentů školy v Passerinvestu. Škola a její žáci se naopak podílí na programech kulturních akcí pořádaných na Brumlovce či na výzdobě areálu.

V následujících letech bychom se chtěli zaměřit na propojení neziskových aktivit s udržitelnými tématy (např. diverzita a inkluze, rozvoj vzdělanosti, ekonomický nebo sociální rozvoj místních komunit, environmentální témata – např. sázení stromů, cirkulární ekonomika).

ŠKOLENÍ A SEMINÁŘE PRO ZÁJMOVÉ SKUPINY

V lokalitě Brumlovka jsme v roce 2023 uspořádali 6 školení a seminářů pro zájmové skupiny. V lokalitě Roztyly jsme v roce 2023 uspořádali 2 školení a semináře pro zájmové skupiny a 2 komentované prohlídky pro veřejnost. Za rok 2023 bylo uskutečněno 8 veřejných akcí v kooperaci s místní komunitou.

NAŠE ZÁVAZKY

Skupina Passerinvest si klade za cíl nadále rozvíjet nadstandardní partnerské vztahy v rámci místních komunit, vyhodnocovat a maximalizovat sociální, ekonomickou či environmentální hodnotu našich projektů pro lokalitu a zvyšovat povědomí o životním prostředí a podpoře udržitelnosti. Ve spolupráci s lokálními komunitami chceme spolupracovat na projektech, které mají za cíl ochranu přírody, podporu obnovitelných zdrojů energie a zlepšení dopravy v oblasti.

Ukazatelé

	2022	2023
Veřejné akce zacílené na lokalitu a místní komunitu	299	262
Veřejné akce v kooperaci s místními komunitami	7	8
Komentované prohlídky v rámci našich areálů	4	12
Podpořené neziskové a charitativní organizace	33	25*
Počet členství v Benefit Klubu Brumlovka	186	328

* Pokles v tomto ukazateli byl způsoben mimořádným množstvím podpořených organizací v roce 2022 v důsledku konfliktu na Ukrajině.

4.6. PÉČE O NÁJEMCE A ZAMĚŠTNANCE

4.6.1. Spokojenost a wellbeing nájemců a zaměstnanců

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Kvalitou vybavení našich budov a celého areálu či okolní nabídkou služeb významně ovlivňujeme spokojenost lidí pracujících na Brumlovce. Jsme si také vědomi negativních dopadů na uživatele lokality v případech provozních úprav našich budov, rekonstrukcí či okolní výstavby.

NÁŠ PŘÍSTUP

Maximální možná péče o nájemce vlastněných objektů a wellbeing jejich i našich zaměstnanců je stěžejní prioritou skupiny Passerinvest. Chceme vytvářet uživatelsky přívětivé, kultivované a zdravé pracovní prostředí uvnitř budov a rozvíjet i okolní veřejný prostor.

Skupina má vypracovanou politiku věnovanou péči o nájemce a zaměstnance. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod oddělení Asset management (péče o nájemníky), resp. HR a Property management (péče o zaměstnance).

LOKALITA BRUMLOVKA

Naším zaměstnancům a nájemníkům nabízí Brumlovka střešní terasy, parky (Baarův park a Park Brumlovka), užitná náměstí a relaxační plochy, vodní prvky, sportoviště, hřiště s hracími prvky pro děti i dospělé, psí louku či hřiště na pétanque. Relaxační prostory tvoří v areálu Brumlovka 5 000 m². Jako velký přínos pro lokalitu je hodnocen také místní wellness a fitness klub Balance Club Brumlovka. Brumlovka nabízí také široké spektrum občerstvovacích zařízení od restaurací, bister, kaváren až po moderní kantýny. Ty jsou dle průzkumu nejvíce preferovanou volbou způsobu stravování. Oblíbené jsou nicméně i místní restaurace a bistra s různorodou nabídkou.

CERTIFIKACE FITWEL

V roce 2022 jsme se rozhodli zahájit certifikační proces lokality v rámci platformy Fitwel®, tedy certifikaci lokality zaměřenou na člověka, která usiluje o budování zdraví prospěšných prostor pro všechny uživatele. Systém Fitwel® je vytvořený na základě odborné analýzy více než 5 600 akademických výzkumných studií, s cílem zdravější budoucnosti, v níž jsou všechny budovy, areály a komunity vylepšeny tak, aby posilovaly lidské zdraví a wellbeing. Certifikační proces nevnímáme jako cíl, ale jako nástroj pro objektivní hodnocení našeho úsilí budování uživatelsky přívětivého a zdraví prospěšného prostředí, poskytující i signifikantní zpětnou vazbu a potenciální směry pro další zlepšení, které by měly mít přímý vliv na vysokou spokojenost nájemců v námi spravované lokalitě.

ZPĚTNÁ VAZBA

Zpětná vazba od samotných nájemců i jejich zaměstnanců je pro nás velmi důležitá. Skupina Passerinvest v lokalitě Brumlovka realizuje pravidelné průzkumy spokojenosti již od roku 2001 (1x za 4 roky). Snahou je zajistit návratnost alespoň 25 % dotazníků z počtu oslovených osob. Průzkum je zaměřen na socio-demografická data, dopravu, parkování, stravování, hodnocení kvality budov – technologie a znalost jejich ovládání, služby budov (recepce, ochranka), znalost a využívání veřejných prostor na Brumlovce, vzdělávací programy, kulturně-společenské akce, sportovní vyžití, udržitelnost, obchody a služby, hodnocení lokality jako celku.

V roce 2022 jsme již posedmé v řadě přichystali online průzkum spokojenosti zaměstnanců firem sídlících v lokalitě Brumlovka. Dotazníkového šetření se zúčastnil rekordní počet respondentů, kteří v průzkumu projevíli velkou spokojenost zejména s dopravní dostupností, občanskou vybaveností, veřejným prostranstvím a kulturním vyžitím. 96 % lidí je s lokalitou Brumlovka spokojeno. Opakovaně se zlepšující výsledky průzkumů nám ukazují, že celková spokojenost s místem a službami se pravidelně zvyšuje. Výsledky našeho posledního průzkumu jsou přístupné na internetových stránkách Brumlovka.cz.

Další zpětnou vazbu ke spokojenosti nájemců získáváme i při pravidelných osobních setkáních, jak individuálních, tak i společných skupinových (Link & Breakfast), která jsou organizována na různých úrovních managementu firem sídlících v administrativních budovách. Jedná se o neformální seznámení nájemců propojené se vzdělávacím programem s tematikou vhodnou pro danou skupinu, dále je účelem setkání nájemce informovat o aktuálním i budoucím rozvoji lokality a služeb.

Ukazatelé

	2022	2023
Dlouhodobá míra průměrné neobsazenosti budov (max. 10 %) – průměr za 5 let	méně než 10 %	méně než 10 %
Nespokojenost nájemců vyjádřená nízkou mírou fluktuace (5 % a méně)	méně než 5 %	méně než 5 %
Měření spokojenosti a loajality zákazníků	96 %	96 %

NAŠE ZÁVAZKY

Naším dlouhodobým cílem je držet míru obsazenosti budov nad 90 % a zajistit nízkou míru fluktuace našich nájemců (5 % a méně) mimo lokality Brumlovka a Roztyly. Abychom udrželi spokojenost našich nájemců na vysoké úrovni, budeme nadále realizovat pravidelná setkávání s nájemci a provádět pravidelné průzkumy spokojenosti, vytvářet prostředí pro tvůrčí a motivující práci a zahrnovat prostory určené pro wellbeing/relaxaci již do designu našich projektů. Nadále budeme poskytovat kompletní servis a péči o pracovní prostředí nájemců pro snížení jejich zátěže a dosažení vyšší efektivity práce.

Dále bychom do konce roku 2024 chtěli získat certifikace lokality v rámci systému Fitwel. Certifikace je vázána na obnovu každé 3 roky, po uplynutí této doby budeme usilovat o recertifikaci a udržovat tak její platnost. Budeme dále analyzovat nebudované oblasti jako možné prvky dalšího rozvoje lokality.



4.6.2. Zdraví a bezpečnost nájemců a zaměstnanců

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Spokojenost našich nájemců a zaměstnanců je do velké míry ovlivněna zajištěním zdravého a bezpečného pracovního prostředí, proto se tomuto tématu věnujeme. Náš dopad především v souvislosti s podporou zdravého životního stylu a dostupné zdravotnické péče je hodnocen našimi nájemci a zaměstnanci jako velmi významný.

PODPORA ZDRAVÉHO ŽIVOTNÍHO STYLU

Prioritami skupiny, vycházejícími z komplexního programu zdravého života NEW-START, jsou zdravá strava a výživa, pohyb a sportovní vyžití, dostupnost kvalitní pitné vody, maximalizace kontaktu s přírodou a přírodním okolím, zajištění nadstandardně kvalitního vzduchu v interiérech a vytváření podmínek a prostředí pro relaxaci a odpočinek.

Uživatelé lokality Brumlovka mají z naší strany k dispozici sportoviště a další prvky pro aktivní trávení volného času (např. relaxační přírodní prostory s vodními prvky, pěší procházkové trasy, hřiště na pétanque apod.). Systematicky realizujeme a rozšiřujeme vybavenost budov a veřejných prostranství prvky podporujícími aktivní a zdraví prospěšné způsoby dopravy po městské aglomeraci. Do objektů budujeme zázemí pro cyklisty spočívající ve výstavbách zabezpečených prostor pro uložení kol a sociálního zázemí (šaten a sprch).

Ve spolupráci s kvalifikovanými lektory a sportovci pořádáme množství edukativních i sportovně-relaxačních akcí pro naše zaměstnance, nájemce i členy místní komunity, jako jsou např. sportovní turnaje, lekce jógy, workshopy zaměřené na zdravý životní styl a zdravotní prevenci.

Nedílnou součástí našeho vnímání podpory zdraví je velký důraz na kvalitu stravy a dostupnost široké palety možností zdravé výživy. Naším cílem v lokalitě Brumlovka je nabízet místním uživatelům dostatečný výběr ověřených a kvalitních možností zdravého stravování. Jak dokládají četné výzkumy, skladbou stravy lze ovlivnit naše zdraví a posílit imunitu, a také předcházet řadě civilizačních chorob. V centru služeb lokality, budově Brumlovka, jsou občanským sdružením Maranatha, založeným Radimem Passerem, provozovány vegetariánská restaurace a prodejna zdravé výživy nabízející produkty v BIO kvalitě, potraviny pro bezlepkovou dietu a další ekologické a přírodní produkty, jako např. čisticí prostředky nebo kosmetiku. Skupina má vypracovanou politiku podpory zdravého stravování s cíli dostupné zdravé

GRI 3-3 Řízení významných témat - bezpečnost a ochrana zdraví při práci
GRI 403 Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
GRI 403-5 Školení zaměstnanců na BOZP
GRI 403-9-a-i Evidence pracovních úrazů a nemocí z povolání

stravy v rámci kantýn, restaurací, obchodů a dalších retailových ploch v rámci lokality Brumlovka, podpory cirkulárních prvků obalového materiálu a odpovědného zacházení s odpady a v neposlední řadě zajištění hygienické bezpečnosti v nakládání s potravinami.

PODPORA ZDRAVÍ NAŠICH ZAMĚSTNANCŮ PROSTŘEDNICTVÍM BENEFITŮ

Naším zaměstnancům nabízíme nadstandardní péči v oblasti zdraví (včetně zdraví rodinných příslušníků). Naším zaměstnancům poskytujeme tyto benefity:

- organizace „FIT pátků“, tedy celofiremní snídani se zajištěným pestrým sortimentem zdravé stravy, širokou paletou ovoce a zeleniny a fresh ovocnými nápoji pro podporu zdraví a edukaci zaměstnanců v zásadách zdravé výživy
- možnost využít polední dobu pro účast na sportovní akci/cvičení
- firemní polední sportovní akce – fotbalový zápas zaměstnanců společnosti na sportovišti v rámci lokality
- organizované Dny zdraví umožňující zaměstnancům absolvovat zdarma řadu preventivních zdravotních vyšetření, vč. zvýhodněných možností vakcinace a jiných preventivních zákroků
- zvýhodněné členství ve špičkovém fitness a wellness centru Balance Club Brumlovka pro zaměstnance, vč. možnosti partnerského členství rodinných příslušníků za zvýhodněných podmínek
- nadstandardní lékařská péče pro zaměstnance i jejich rodinné příslušníky v lékařském zařízení, smluvně zajištěná ze strany Passerinvestu
- organizace kurzů první pomoci ve spolupráci s organizací Českého červeného kříže pro všechny zaměstnance společnosti

Data o využívání výše uvedených benefitů jsou pravidelně vyhodnocována. V intervalu 1x za 4 roky je organizován celofiremní průzkum spokojenosti zaměstnanců, jehož výsledky jsou prezentovány vedení společnosti. V případě negativních zpětných vazeb jsou navržena opatření pro nápravu.

BEZPEČNÉ PRACOVNÍ PROSTŘEDÍ

Bezpečné a zároveň zdraví prospěšné prostředí pro nás znamená rozvoj a provoz takových objektů a areálů, kde je jedním ze základních kamenů minimalizace zdraví ohrožujících faktorů. Provoz objektů dle všech platných legislativních norem respektuje požadavky z oblasti požární ochrany, prevence chemického a jiného možného ohrožení prostor a dalších nouzových situací, pro které jsou vypracovány

a pravidelně aktualizovány plány reakcí a postupů s cílem minimalizovat riziko ohrožení lidského zdraví nebo okolního prostředí.

Passerinvest dlouhodobě usiluje o zajištění nejvyšší možné míry kvality vnitřního ovzduší budov. Do užívaných prostor je instalovanými technickými zařízeními dodáváno nadstandardní množství vzduchu o vysoké kvalitě přesahující svými parametry hodnoty běžné v okolním prostředí, konkrétně na úroveň kvality ovzduší v přímořských či horských oblastech. V roce 2022 došlo k instalaci ionizačních jednotek do centrálních vzduchotechnických systémů na 9 objektech. Tyto jednotky zajišťují zvýšenou ochranu uživatelů budov a zároveň naplňují požadavek na další zlepšení uživatelského komfortu při pobytu v kancelářích a ve společných prostorech. Objekty po instalaci ionizátorů prošly kontrolou a měřením Státního zdravotního ústavu.

Všichni uživatelé lokality mají dostupnou pravidelně testovanou a zdravotně nezávadnou pitnou vodu jak v interiéru, tak i v parcích a na dalších exteriérových plochách.

Velký důraz je v rámci designové fáze a následné výstavby kladen na 100% bezbariérovost nejenom v rámci budov, ale i celých rozvíjených lokalit. Aplikovaný biofilní design prostor s akcentem na rozvoj přirozené biodiverzity zelených ploch má za cíl zlepšovat celkové klima i blahodárně působit na psychiku uživatelů a návštěvníků lokality.

Bezpečnost osob je v areálu budov zajištěna opatřeními fyzických zábran eliminujících možnosti vstupu neautorizovaných osob do kontrolovaných prostor, zlepšováním bezpečnosti dopravy a bezpečnosti chodců. Všechny budovy mají stálou 24hodinovou ostrahu, v rámci areálu doplňovanou o noční a víkendovou bezpečnostní službu zajišťující preventivní činnost i pro bytové jednotky a další okolí lokality.

UKAZATELE A JEJICH VYHODNOCOVÁNÍ

Data o stavu bezpečnosti na pracovišti jsou vyhodnocována odpovědnými osobami ve spolupráci s odborně kvalifikovaným dodavatelem v intervalech 4x ročně v rámci realizace kontrol pracoviště, 1x ročně v rámci komplexního auditu BOZP a 1x ročně v rámci kontrol pracoviště ze strany lékaře se specializací na pracovní

lékařství. V případě vzniku pracovního úrazu nebo nemoci z povolání jsou příčiny, následky a rizika opakování analyzovány odbornou dodavatelskou společností i odpovědnými osobami v rámci hierarchie odpovědnosti skupiny Passerinvest a v nejkratším možném termínu jsou přijata opatření na eliminaci identifikovaných rizikových faktorů. Za roky 2023 a 2022 neevidentujeme žádný pracovní úraz nebo nemoc z povolání. Zároveň všichni naši zaměstnanci jsou pravidelně proškolení v otázkách zdraví a bezpečného prostředí. Toto školení je povinné a je zaměstnancům poskytováno zdarma.

V rámci našich lokalit zajišťujeme bezpečnostní obchůzky (za rok 2023 i 2022 jsme zajistili 1 460 obchůzek ostrahy areálu v nočních hodinách) a koordinujeme bezpečnost dopravy v areálu (2 142 hodin za rok 2022 i 2023).

NAŠE ZÁVAZKY

Naším cílem je vytváření bezpečného a kvalitního pracovního prostředí a dlouhodobá podpora zdravého životního stylu.

Pro zaměstnance skupiny Passerinvest chceme nadále poskytovat nadstandardní zdravotní péči a prevenci prostřednictvím benefitů.

Pro naše zaměstnance a nájemce budeme provádět pravidelná školení v oblasti zdraví a bezpečného prostředí a analyzovat zpětnou vazbu. Dále budeme každoročně provádět měření kvality vzduchu a vody ve vybraných interních a externích prostorách našich budov.

Co se týče podpory zdravého životního stylu, budeme nadále organizovat edukativní a sportovní akce a eventy a sbírat zpětnou vazbu prostřednictvím pravidelného průzkumu mezi nájemci. Budeme nadále podporovat provoz a rozvoj veřejných sportovišť v lokalitách, kde působíme.

V našich kantýnách budeme usilovat o vyrovnaní podílu vegetariánských/smíšených jídel a usilovat o širší dostupnost sortimentu zdravé stravy v rámci stravovacích provozů a obchodních jednotek v budovách provozovaných skupinou.

Naší prioritou také zůstává podpora alternativního způsobu dopravy.

4.6.3. Rozvoj zaměstnanců skupiny

GRI 3-3 GRI 3-3 Řízení významných témat - rozvoj zaměstnanců

GRI 207 Rozvoj zaměstnanců

PROČ JE PRO NÁS TÉMA DŮLEŽITÉ

Rozvoj lidského kapitálu a odborné vzdělávání zaměstnanců je stěžejní pro každou rostoucí společnost. Jsme si vědomi toho, že společnost, která věnuje pozornost svým zaměstnancům, má na trhu práce i jistou konkurenční výhodu a tato oblast bude mít stále větší vliv i na rozhodování potencionálních uchazečů o práci.

NÁŠ PŘÍSTUP

Skupina má zavedenou formální politiku věnovanou rozvoji zaměstnanců. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod oddělení řízení lidských zdrojů (HR). V rámci této politiky jsou skupinou implementovány standardy, podle kterých se bude řídit kariérní rozvoj a pravidelné hodnocení zaměstnanců, povinná a nadstavbová školení.

V současné době se snažíme naše zaměstnance zapojovat do chodu firmy – mají možnost účastnit se firemních porad a pro nové zaměstnance pořádáme adaptační proces. Každoročně se zaměstnanci účastní akce „Cíle firmy“. Cíle firmy jsou každoročním ohlédnutím za aktivitami společnosti za předchozí rok a představení vizí a plánů na roky další. Zároveň jsou představeny nové projekty, iniciace – na minulém ročníku byla např. představena agenda ESG a aktivity s ní spojené.

Skupina provádí pravidelná hodnocení výkonu a spokojenosti zaměstnanců. Vedoucí oddělení se pravidelně setkávají se svými přímými podřízenými, a to alespoň dvakrát do roka za účelem poskytnutí zpětné vazby na vzájemnou spolupráci a získání dalších podnětů pro její zlepšení. Výsledek souhrnné roční zpětné vazby vedoucího na svého přímého podřízeného je následně podkladem pro roční hodnocení u CEO společnosti. CEO se pravidelně na podzim setkává se všemi zaměstnanci, vyjma těch, kteří jsou ve zkušební době.

Pro naše zaměstnance pořádáme celou řadu školení jak technických (např. práce s Excelem), tak na téma stres, sebekoučink, komunikace, umění jednat s lidmi.

Pro management společnosti pořádáme školení v oblasti vedení lidí, jejich motivace a řízení týmů, time management a self-awareness/mindfulness a také školení z oblasti stavebnictví.

Naše zaměstnance také zapojujeme do našich dobročinných aktivit – úklid Krčského lesa, spolupráce s domovem Sue Ryder nebo spolkem Letokruh.

V roce 2023 proběhla celá řada akcí propagujících myšlenky udržitelného rozvoje mezi všemi uživateli Brumlovky. Semináře k představení ESG Strategie byly zaměstnancům představeny na podzim roku 2023 a proškoleny bylo 100 % zaměstnanců. V představení pokračujeme i v roce 2024.

Ukazatelé

	2022	2023	Meziroční změna
Celkový počet externích, skupinou placených školení / účast na odborné konferenci	42	48	14 %
Průměrná částka vynaložená na jednoho zaměstnance na plný úvazek (FTE) na externí školení a rozvoj	5 752 Kč*	6 457 Kč	12 %
Podíl zaměstnanců, kteří opustí společnost dříve než po 2 letech	1 %	0 %	

* V roce 2023 došlo k úpravě metodiky výpočtu sledovaného cíle – údaj pro rok 2022 byl v tomto smyslu opraven

Stabilita Tradice

V roce 2023 jsme poskytli zaměstnancům vzdělání v oblasti marketingu a také nových technologií (např. účast na několikadenním semináři při ČVUT / CIRA Academy), dále jsme proškoliili zaměstnance z oblasti PR & Marketingu na téma mediální trénink.

V roce 2023 jsme také uspořádali půldenní workshop pro 22 zaměstnanců, zaměřený na budoucí vzdělávání ve firmě. Součástí bylo i dotazníkové šetření a výstup od agentury pořádající školení.

Na navýšení celkových nákladů měl podíl i větší zájem o výuku anglického jazyka v roce 2023, což způsobilo spolu s více placenými kurzy navýšení průměrné částky vynaložené na zaměstnance. Současně došlo ke změně metodiky výpočtu nákladů za studium anglického jazyka. Z tohoto důvodu došlo k úpravě průměrné částky vynaložené na jednoho zaměstnance pro rok 2022.

Zavedli jsme možnost koučinku pro management k zajištění osobního růstu, pro vybrané vedoucí pracovníky ještě hledáme dodavatele.

NAŠE ZÁVAZKY

Mezi naše prvořadé závazky v oblasti rozvoje zaměstnanců patří:

- udržet fluktuaci zaměstnanců na co nejnížší úrovni
- pravidelně provádět průzkum spokojenosti zaměstnanců, výsledky vyhodnocovat a řešit nedostatky
- podpora systému vzdělávání pro zaměstnance

V následujících letech plánujeme zavést následující aktivity pro naše zaměstnance:

- pravidelná školení na Etický kodex společnosti, případně další firemní politiky (např. environmentální management)
- školicí programy pro zaměstnance (on-line, prezenční) a kariérní plány



5. DODATEK

5.1. GRI INDEX

PROHLÁŠENÍ O POUŽITÍ

PASSERINVEST GROUP, a.s., zveřejnila informace uvedené v tomto GRI indexu za období 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023 s odkazem na GRI standardy

POUŽITÉ GRI 1

GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard	Vykazované informace
<u>GRI 2 Obecné informace</u>	<u>GRI 2-1 Informace o organizaci</u>
	<u>GRI 2-2 Subjekty zahrnuté do zprávy o udržitelném rozvoji</u>
	<u>GRI 2-3 Reportovací období, četnost, kontaktní osoba</u>
	<u>GRI 2-6 Činnosti, hodnotový řetězec a jiné obchodní vztahy</u>
	<u>GRI 2-7-a Zaměstnanci</u>
	<u>GRI 2-9 Struktura řízení a složení řídicích orgánů</u>
	<u>GRI 2-14 Úloha nejvyššího řídicího orgánu při vydávání zpráv o udržitelném rozvoji</u>
	<u>GRI 2-16a Komunikace klíčových zjištění</u>
	<u>GRI 2-22 Prohlášení o strategii udržitelného rozvoje</u>
	<u>GRI 2-23 Závazky obsažené v politikách</u>
	<u>GRI 2-24 Zakotvení přijatých závazků</u>
	<u>GRI 2-27 Dodržování zákonů a předpisů</u>
	<u>GRI 2-28 Členství v asociacích</u>
	<u>GRI 2-29 Proces zahrnutí zainteresovaných stran</u>
	<u>GRI 204-1 Podíl výdajů na místní dodavatele</u>
<u>GRI 3 Významná témata</u>	<u>GRI 3-1 Proces určení významných témat</u>
	<u>GRI 3-2 Seznam významných témat</u>
<u>GRI 302 Energie a emise uhlíkových plynů</u>	<u>GRI 3-3 Řízení významných témat - energie a emise uhlíkových plynů</u>
	<u>GRI 302-1 Celková spotřeba energie ve společnosti</u>
	<u>GRI 305-1 Scope 1 emise</u>
	<u>GRI 305-2 Scope 2 emise</u>
<u>GRI 303 Hospodaření s vodou</u>	<u>GRI 305-3 Scope 3 emise</u>
	<u>GRI 3-3 Řízení významných témat - hospodaření s vodou</u>
<u>GRI 306 Odpadové hospodářství</u>	<u>GRI 303-5-a Celková spotřeba vody</u>
	<u>GRI 3-3 Řízení významných témat - odpadové hospodářství</u>
<u>GRI 304 Biodiverzita</u>	<u>GRI 306-3-a Vyprodukované odpady</u>
	<u>GRI 3-3 Řízení významných témat - biodiverzita</u>
<u>GRI 413 Místní komunity</u>	<u>GRI 304-2 Významné dopady činností, produktů a služeb na biologickou rozmanitost</u>
	<u>GRI 3-3 Řízení významných témat - místní komunity</u>
<u>GRI 403 Bezpečnost a ochrana zdraví při práci</u>	<u>GRI 413-1 Operace se zapojením místní komunity, hodnocení dopadů a rozvojové programy</u>
	<u>GRI 3-3 Řízení významných témat - bezpečnost a ochrana zdraví při práci</u>
	<u>GRI 403-5 Školení zaměstnanců na BOZP</u>
<u>GRI 207 Rozvoj zaměstnanců</u>	<u>GRI 403-9-a-i Evidence pracovních úrazů a nemocí z povolání</u>
	<u>GRI 3-3 Řízení významných témat - rozvoj zaměstnanců</u>

A scenic view of a modern urban park. A wide, paved walkway made of interlocking grey and black stones leads from the foreground into the distance. To the left of the path is a grassy slope with some low-lying plants and a rocky retaining wall. To the right is a grassy area with several black metal benches. The path is lined with mature trees with lush green foliage. In the background, a modern building with large glass windows and a blue sky with scattered clouds are visible. A tall, slender street lamp stands near the path.

Passerinvest