



Nefinanční report 2024.

Konsolidovaná skupina Passerinvest

Passerinvest

OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO CEO	3
OBECNÉ INFORMACE	4
Základ pro přípravu (B1)	4
Strategie, obchodní model a udržitelnost – související iniciativy (C1)	12
Postupy, politiky a budoucí iniciativy pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství (B2)	18
Popis postupů, politik a budoucích iniciativ pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství (C2)	19
ENVIRONMENTÁLNÍ UKAZATELE	31
Energie a emise skleníkových plynů (B3)	31
Cíle snižování emisí skleníkových plynů a plán přechodu (C3)	34
Klimatická rizika (C4)	35
Voda (B6)	36
Využívání zdrojů, oběhové hospodářství a nakládání s odpady (B7)	37
Biologická rozmanitost – ukazatel specifický pro skupinu	38
SOCIÁLNÍ UKAZATELE	39
Vlastní pracovní síla (B8, B9, B10, C6, C7)	39
Dotčené komunity – ukazatele specifické pro skupinu	41
Spotřebitelé a koncoví uživatelé – ukazatele specifické pro skupinu	41
UKAZATELE SPRÁVY A ŘÍZENÍ PODNIKU (B11, C8, C9)	42
VSME INDEX	43



ÚVODNÍ SLOVO CEO

Vážení obchodní partneři, milí čtenáři,

předkládáme Vám v pořadí již třetí Nefinanční report skupiny Passerinvest.

Nefinanční reporting a aktivity v oblasti udržitelnosti pro nás nejsou pouze nástrojem interního řízení firmy, ale především vyjadřují naši odpovědnost vůči klientům, partnerům, místním komunitám a životnímu prostředí, ve kterém působíme. Aktivně se proto snažíme zapojovat do profesních platforem, kde sdílíme naše zkušenosti a získáváme nové impulzy.

Naším původním záměrem bylo reportovat od letošního roku podle standardu ESRS (European Sustainability Reporting Standards), na jehož přípravě jsme v průběhu roku 2024 intenzivně pracovali, včetně procesu dvojí významnosti. Změna legislativního rámce (tzv. Omnibus) však posunula hranice povinného reportingu a naši společnost z této povinnosti vyňala.

Rozhodli jsme se ale v nefinančním reportingu pokračovat i nadále – dobrovolně. Vnímáme jej jako smysluplný nástroj pro řízení firmy i dialog s našimi partnery. Vítkame sjednocení reportovaných údajů, což do budoucna výrazně usnadní srovnatelnost napříč trhem. Jako vhodný rámec reportingu jsme zvolili standard VSME (Voluntary Sustainability Reporting for Micro and Small Enterprises), který – ač zatím není formálně přijat pro malé a střední podniky – představuje kompromis mezi robustností ESRS a přiměřenou racionální náročností reportingu.

Strategii udržitelnosti, kterou jsme v roce 2023 představili našim zaměstnancům, klientům i veřejnosti, dále rozvíjíme a prakticky naplňujeme. V minulém roce jsme rovněž zahájili proces naplňování požadavků evropské taxonomie – provedli jsme analýzu klimatických rizik a posouzení našich budov, což nám pomáhá lépe vyhodnocovat environmentální dopady našich projektů a současně identifikovat příležitosti k jejich dalšímu zlepšování.

Věříme, že udržitelnost není jednorázovým projektem, ale dlouhodobým závazkem a vyšší kvalitou pro budoucnost.

Děkujeme proto všem partnerům, kolegům, klientům i dodavatelům, kteří s námi tuto cestu sdílejí.

S úctou
Radim Passer



OBECNÉ INFORMACE

Základ pro přípravu (B1)

O reportu.

Tento Nefinanční report je vydáván za konsolidovanou skupinu Koncernu Passerinvest, dále jen „skupina“ nebo „skupina Passerinvest“. Nefinanční report za rok 2024 je třetí zprávou o udržitelném rozvoji skupiny zahrnující tyto společnosti:

Mateřská společnost:

- PASSERINVEST GROUP, a.s., (IČO 261 18 963)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika

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
- Arboretum B3, a.s., (IČO 140 48 060)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- BB C Orion, a.s., (IČO 281 99 278)
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
- Rezidence ARBORETUM, a.s., (IČO 080 56 323)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- Roztyly Plaza, a.s., (IČO 281 99 910)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- Omega Brumlovka, a.s., (IČO 267 31 703)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- PST- Project A, a.s., (IČO 282 00 578)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika
- Hila Brumlovka, s.r.o., (IČO 281 62 889)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika

- Office Park Roztyly, a.s., (IČO 274 52 751)
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
- Global Health Ministries, a.s., (IČO 282 00 870)
se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika

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

Údaje za rok 2024 jsou vykazovány k 31. prosinci 2024, pokud není uvedeno jinak. Zpráva popisuje závazky skupiny stanovené v roce 2024 a pokrok v jejich dosahování.

Tato zpráva je určena všem stakeholderům Konsolidované skupiny Passerinvest.

Cyklus vydávání zpráv

Skupina Passerinvest vydává nefinanční report jednou ročně.

Použitá metodika reportingu

Při vykazování nefinančních informací za rok 2024 skupina vycházela ze standardů VSME (EFRAG Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed small and medium-sized enterprises - VSME Standard.pdf), konkrétně ze základního modulu těchto standardů rozšířených o komplexní modul (možnost B), verze 12/2024. Tato zpráva je zpracována v souladu se standardy VSME ve všech bodech jednotlivých požadavků na zveřejňování, vyjma části kategorie Scope 3 v rámci kapitoly Energie a emise skleníkových plynů (B3), a části kategorie Materiálové toky v rámci kapitoly Využívání zdrojů, oběhové hospodářství a nakládání s odpady (B7), kde dochází k nastavení a zpřesnění metodiky vykazovaných údajů.

Tato zpráva nebyla ověřena auditorskou společností.

Kontakt

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

O skupině Passerinvest.

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 Koncernu Passerinvest. Radim Passer založil společnost v roce 1991 a od té doby získala řadu zkušeností s výstavbou administrativních a komerčních budov i rezidenčních objektů. Dle konsolidované účetní závěrky k 31. 12. 2024 skupina vykazuje následující informace:

Bilanční suma:	27 536 386 tis. Kč (1 093 365 tis. EUR)
Obrat:	1 605 985 tis. Kč (63 768 tis. EUR)
Počet zaměstnanců k 31. 12. 2024:	76 FTE

K primárním činnostem Koncernu 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. Zemí primárních činností skupiny je Česká republika, z hlediska umístění významných aktiv se jedná o oblast Praha 4 – Michle a Praha 11 – Roztyly. Souhrn veškerých ekonomických činností skupiny dle klasifikace CZ-NACE popisuje následující tabulka:

Klasifikace CZ-NACE	Popis činnosti sektoru
411 – Developerská činnost	Výstavba budov a infrastruktury
6820 – Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	Pronájem a správa bytových domů, nebytových budov, výstavních hal a skladů
68310 – Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur	Zprostředkování prodeje, nákupu nebo pronájmu nemovitostí
68320 – Správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	Správa bytových domů, kancelářských budov a dalších nemovitostí na základě smluvních dohod
731 – Reklamní činnosti	Tvorba reklamních kampaní, mediální plánování a nákup, reklamní agentury a další související služby



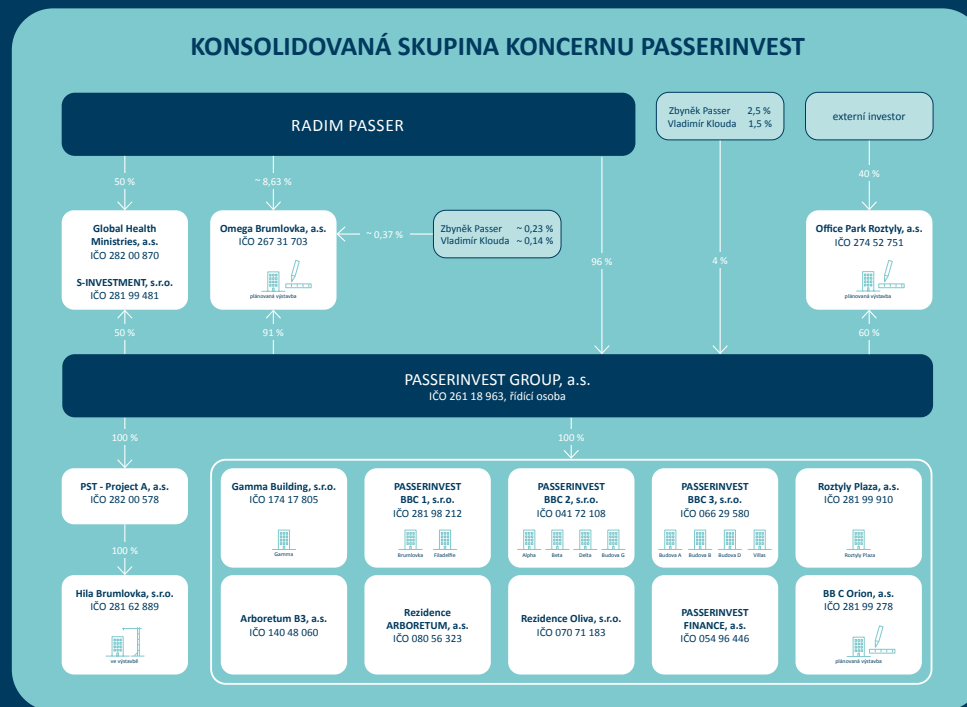
Vize a hodnoty.

Cílem Koncernu 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. Passerinvest se těší velmi dobrému jménu, jež si vybudoval jak na domácí, tak na 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.

Organizační struktura.

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná skupina nebo také jako konsolidační celek. 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. V tomto Nefinančním reportu se pro entity Koncernu Passerinvest dále používá souhrnné obchodní a marketingové označení „Passerinvest“.

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.





Hlavní akcionář

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 37 let. Založil a řídí společnosti ze skupiny Passerinvest a je jejich generálním ředitelem.

Rozšířené vedení společnosti

Eduard Forejt, CRE

Ing. et Mgr. Tomáš Zimčík, FCCA

Ing. Čestmír Šimůnek

Ing. Jakub Hlavička

Mgr. Jan Horký

Ing. Jiří Majer

Ředitel Business Development, odpovědnost za oddělení Obchod a Akvizice

Vedoucí oddělení Controlling, Asset Management a ICT

Vedoucí oddělení Project Management, člen výboru ESG

Odpovědnost za oddělení Accounting

Vedoucí právního oddělení, člen výboru ESG

Vedoucí oddělení Property management, člen výboru ESG



Vrcholové vedení skupiny

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. 25 let pracuje pro skupinu Passerinvest v pozici deputy CEO.



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

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Ve skupině Passerinvest pracuje 23 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 skupiny 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 23 let pracuje pro Passerinvest se zodpovědností za schvalovací procesy a technický úsek, do kterého spadá i oblast ESG.

Výbor ESG

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

Členové výboru ESG

Martin Unger	Executive Manager
Barbora Kovandová	ESG Specialist
Čestmír Šimůnek	oblast Řízení společnosti, oblast Životního prostředí
Jiří Majer	oblast Životního prostředí
Lucie Kubíková	oblast Sociální
Jan Horký	oblast Řízení společnosti
Petr Bečán	oblast Životního prostředí
Martina Draper	oblast Sociální

Řízení udržitelnosti zahrnuje:

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

ESG COMMITTEE.



Naše projekty.

V rámci konsolidačního celku skupina ve vykazovaném období disponuje následujícím portfoliem významných aktiv:

Název aktiva	Adresa projektu	Poštovní směrovací číslo	Město	Země	Souřadnice
Dokončené projekty					
Budova A (PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.)	Vyskočilova 1422/1b	140 00	Praha	Česká republika	50.0484678N, 14.4556256E
Budova B (PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.)	Vyskočilova 1422/1a	140 00	Praha	Česká republika	50.0482061N, 14.4540169E
Budova D (PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.)	Jemnická 1138/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0490678N, 14.4563989E
Budova G (PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.)	Michelská 1552/58	140 00	Praha	Česká republika	50.0498442N, 14.4585711E
Alpha (PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.)	Vyskočilova 1461/2a	140 00	Praha	Česká republika	50.0475869N, 14.4544131E
Beta (PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.)	Vyskočilova 1481/4	140 00	Praha	Česká republika	50.0476336N, 14.4560733E
Delta (PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.)	Za Brumlovkou 1559/5	140 00	Praha	Česká republika	50.0475208N, 14.4576269E
Filadelfie (PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.)	Želetavská 1525/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0488719N, 14.4533719E
Villas (PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.)	Želetavská 1447/5	140 00	Praha	Česká republika	50.0490308N, 14.4552408E
Brumlovka (PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.)	Vyskočilova 1100/2	140 00	Praha	Česká republika	50.0473581N, 14.4552286E
Olivka (Rezidence Oliva, s.r.o)	Pod dálnicí 1592/13	140 00	Praha	Česká republika	50.0459819N, 14.4596747E
Gamma (Gamma Building, s.r.o.)	Za Brumlovkou 266/2	140 00	Praha	Česká republika	50.0467378N, 14.4562033E
Roztyly Plaza (Roztyly Plaza, a.s.)	Tomíčkova 2427/2	148 00	Praha	Česká republika	50.0382544N, 14.4768444E
Projekt ve výstavbě					
Hila (Hila Brumlovka, s.r.o.)	Želetavská 1525/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0486150N, 14.4570450E
Plánované projekty					
Orion (BB C Orion, a.s.)	Želetavská 1525/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0481933N, 14.4594514E
Sequoia (Office Park Roztyly, a.s.)	Želetavská 1525/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0392208N, 14.4715106E
Omega (Omega Brumlovka, a.s.)	Želetavská 1525/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0454222N, 14.4579708E
Rezidence Arboretum, a.s.	Želetavská 1525/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0381733N, 14.4717306E
Arboretum B3, a.s.	Želetavská 1525/1	140 00	Praha	Česká republika	50.0386075N, 14.4730206E

V seznamu jsou uvedeny pouze nemovitosti, které jsou dominantním aktivem celé skupiny. Ostatní aktiva nejsou v souhrnu zohledněna.

Tabulka výše shrnuje portfolio developerských projektů skupiny. Obsahuje přehled dokončených projektů, projektů ve fázi výstavby a plánovaných projektů s výhledem realizace od roku 2025 dále. Projekty jsou lokalizovány převážně v lokalitě Brumlovky a Nových Roztýl.

- Dokončené projekty reprezentují stabilní jádro portfolia a tvoří základ stávajících příjmů z pronájmu.
- Projekt ve výstavbě (HILA) rozšiřuje nabídku o moderní administrativní prostory se zaměřením na kvalitu pracovního prostředí.
- Plánované projekty představují strategickou expanzi v návaznosti na poptávku a rozvoj území Brumlovky a Roztýl.

Certifikace.

Název certifikace	Vydavatel certifikace	Projekt	Datum získání	Hodnocení
Fitwel	Center for Active Design	Lokalita Brumlovka	10. 1. 2025	3/3
BREEAM InUse	BRE Global	Budova A	8. 8. 2024	Very Good
BREEAM New Construction	BRE Global	Budova G	2. 9. 2014	Very Good
BREEAM New Construction	BRE Global	Delta	11. 11. 2014	Very Good
BREEAM InUse	BRE Global	Filadelfie	19. 8. 2024	Very Good
BREEAM InUse	BRE Global	Gamma	27. 8. 2024	Very Good

Fitwel

Fitwel® je mezinárodně uznávaný certifikační systém pro budovy a lokality, zaměřený na podporu fyzického, duševního a sociálního zdraví jejich uživatelů, návštěvníků i obyvatel. Vznikl ve spolupráci Centers for Disease Control and Prevention (CDC) a US General Services Administration a jako jediný certifikační rámec svého druhu je postaven na důkazech (evidence-based přístupu). Fitwel hodnotí prostředí na základě přibližně 100 konkrétních kritérií, která se týkají např. kvality vnitřního prostředí, podpory pohybu, dostupnosti veřejné dopravy, zdravého stravování či sociální interakce. Výsledkem je komplexní pohled na to, jak dané místo přispívá k celkové pohodě a zdraví jeho uživatelů.

Certifikace Fitwel zapadá do našeho širšího ESG rámce, jehož cílem je vytvářet kvalitní, udržitelná a zdravá podporující pracovní prostředí pro nájemce i návštěvníky. Proto jsme v roce 2024 v rámci lokality Brumlovka úspěšně absolvovali celý certifikační proces, který vyvrcholil v lednu 2025 udělením nejvyššího možného hodnocení – tří hvězd. Celý proces nám přinesl nejen objektivní validaci našeho přístupu ke kvalitě prostředí, ale také hodnotnou zpětnou vazbu a konkrétní doporučení, která využijeme pro další zlepšování komfortu a spokojenosti nájemců i návštěvníků této lokality. Tento výsledek potvrzuje vysoký standard správy budov v oblasti well-beingu a zdravého životního stylu.

Dále se nyní nacházíme ve fázi příprav na certifikace pro budovy ve výstavbě – Sequoia (BREEAM), Hila a Orion (LEED). Další informace k jednotlivým projektům viz sekce Strategie, obchodní model a udržitelnost – související iniciativy (C1).

BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) patří mezi nejrozšířenější a mezinárodně uznávané certifikační systémy pro hodnocení udržitelnosti budov. Jeho cílem je podporovat výstavbu a správu objektů, které jsou šetrné k životnímu prostředí, energeticky efektivní, a zároveň zohledňují kvalitu vnitřního prostředí a komfort uživatelů. Certifikace BREEAM vznikla ve Velké Británii a je spravována organizací BRE (Building Research Establishment). Zaměřuje se na posouzení dopadů budovy v oblastech jako jsou energie, voda, doprava, materiály, odpadové hospodářství, zdraví a pohoda nebo management projektu.

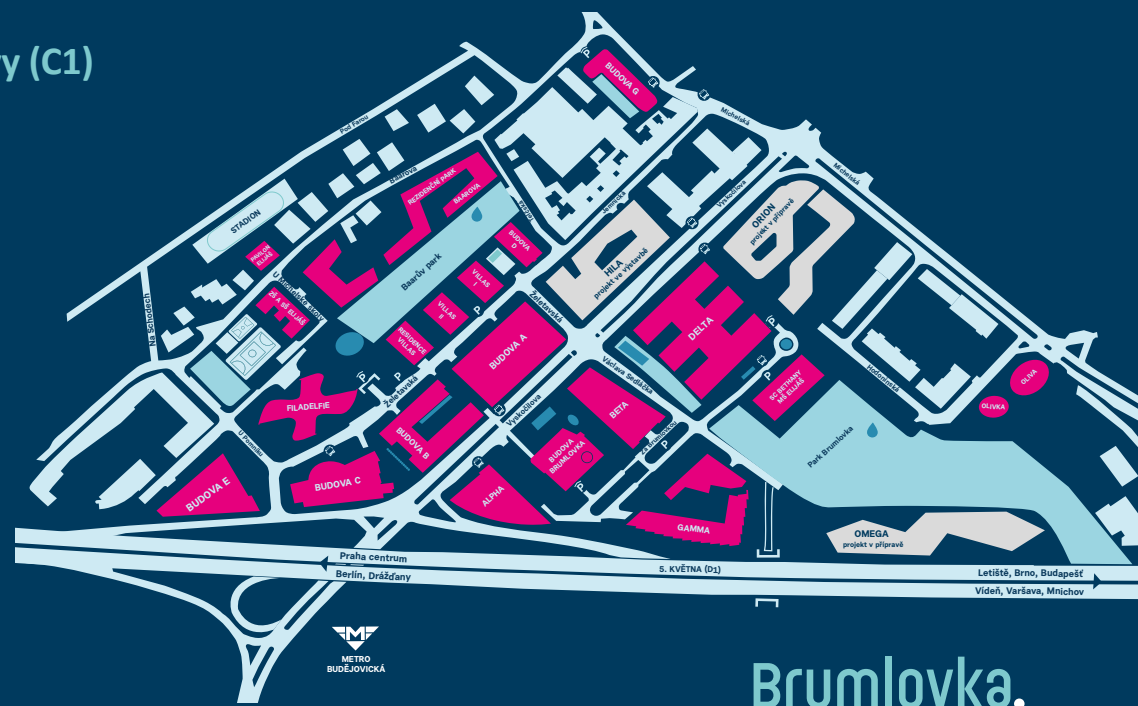
Součástí našich cílů v oblasti životního prostředí je získání certifikace udržitelnosti pro všechny budovy vlastněné Koncernem Passerinvest (vyjma bytových). K 31. 12. 2024 má 5 z 13 administrativních budov certifikát BREEAM. Aktuálně také probíhá hodnocení budovy Plaza.

Strategie, obchodní model a udržitelnost – související iniciativy (C1)

Základní obchodní strategií skupiny Passerinvest je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov v pražských lokalitách Brumlovka a Nové Roztyle.

S Brumlovkou (dříve BB Centrum) v Praze 4 je skupina spojována od roku 1996. 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 atelieru Studio A (nyní AFA), a je rozvíjen do současnosti v konceptu tzv. města krátkých vzdáleností.

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. Součástí Konsolidované skupiny je na Brumlovce 10 administrativních budov nabízejících celkem 197 200 m² pronajímatelných ploch, dále pak multifunkční budova Brumlovka s 6 200 m² pronajímatelných ploch a menší multifunkční objekt Olivka s 550 m² pronajímatelných ploch.



V roce 2006 vstoupil Passerinvest do lokality Roztyly v městské části Praha 11, konkrétně do areálu bývalých jatek. I zde chce společnost působit jako dlouhodobý partner města a přispět k proměně zanedbaného území v příjemné a uživatelsky přívětivé prostředí.

Koncept urbanistické proměny nese název Nové Roztyly a jeho autorem je architektonický ateliér A8000 pod vedením architekta Martina Krupauera. Projekt propojuje rezidenční bydlení, administrativní prostory, širokou nabídku služeb a veřejný park, který přirozeně navazuje na Krčský les. Passerinvest zde postupně buduje a spravuje příměstský park vybavený sportovišti, relaxačními zónami a dětskými herními prvky.

V průběhu let zde vznikla celá řada volnočasových prvků, jako například workoutové a discgolfové hřiště, venkovní fitness, běžecká dráha, a pravidelně se zde konají bezplatné lekce jógy a běhy pro veřejnost.

Na začátku roku 2024 byla stavebně dokončena a v březnu slavnostně otevřena první administrativní budova Roztyly Plaza. Ta nabízí nájemcům moderní kanceláře nejnovější generace, občanskou vybavenost, výbornou dopravní dostupnost a blízkost přírody – veřejného parku i Krčského lesa, které poskytují zázemí pro relaxaci a podporu zdravého životního stylu.

Další etapou je výstavba administrativní budovy Sequoia, která vznikne v těsné blízkosti magistrály a díky své poloze přispěje k odhlučnění celé lokality včetně navazujícího bytového projektu Arboretum, který přinese kromě rezidenčních bytů i možnost nájemního bydlení a občanskou vybavenost ve formě mateřské školky a veřejné klubovny.



Zahrnutí zainteresovaných stran a stanovení relevantních témat.

Názory a postoje různých zainteresovaných stran jsou pro nás velmi důležité, proto se snažíme pravidelně komunikovat se všemi zainteresovanými skupinami v našem hodnotovém řetězci. Skupina identifikovala dotčené zainteresované strany, uživatele nefinančních reportů/informací a jejich vzájemnou formu spolupráce.

Kategorie zainteresovaných stran	Dotčené zainteresované strany	Uživatelé nefinančních reportů/informací	Jak je skupina Passerinvest ve spojení se zainteresovanou skupinou	Frekvence kontaktu
Zákazníci (nájemci)	✓	✓	Osobní, pravidelná setkání, zákaznický servis, průzkumy spokojenosti, přímá komunikace	Průběžně, 1x za 4 roky velký průzkum spokojenosti, 1x za 2 roky osobní schůzka s nájemcem
Dodavatelé	✓		Smluvní spolupráce, hodnocení kvality, osobní kontakt	Průběžně
Zaměstnanci	✓		Pravidelné schůzky, porady, školení, průzkumy spokojenosti, zpětná vazba	Průběžně, průzkum spokojenosti na roční bázi
Municipalita	✓		Spolupráce na rozvoji území, legislativní připomínky	Dle projektů
Místní komunity	✓		Akce pro veřejnost, dialog o rozvoji lokality, sousedské vztahy	Průběžně, na veřejně přístupných akcích a sousedských setkáních
Neziskové organizace	✓		Spolupráce na komunitních tématech	Dle potřeb
Banky a investoři		✓	Pravidelné reporty, osobní schůzky, transparentní komunikace, konzultace ESG témat	Průběžně, na roční bázi zaslán nefinanční report
Regulační orgány		✓	Proaktivní komunikace, konzultace, dodávání podkladů	Průběžně
Média		✓	Aktivní informování o aktivitách, účast v debatách	Dle potřeb, při významných událostech
Obchodní komunita		✓	Sdílení know-how, členství v profesních platformách	Průběžně dle událostí

Vykazovaná témata

Při určení vykazovaných témat v rámci nefinančního reportu se skupina řídila metodickým přístupem relevance („if applicable“ přístup) dle metodologie VSME standardu. Na základě tohoto postupu byla identifikována následující relevantní témata:

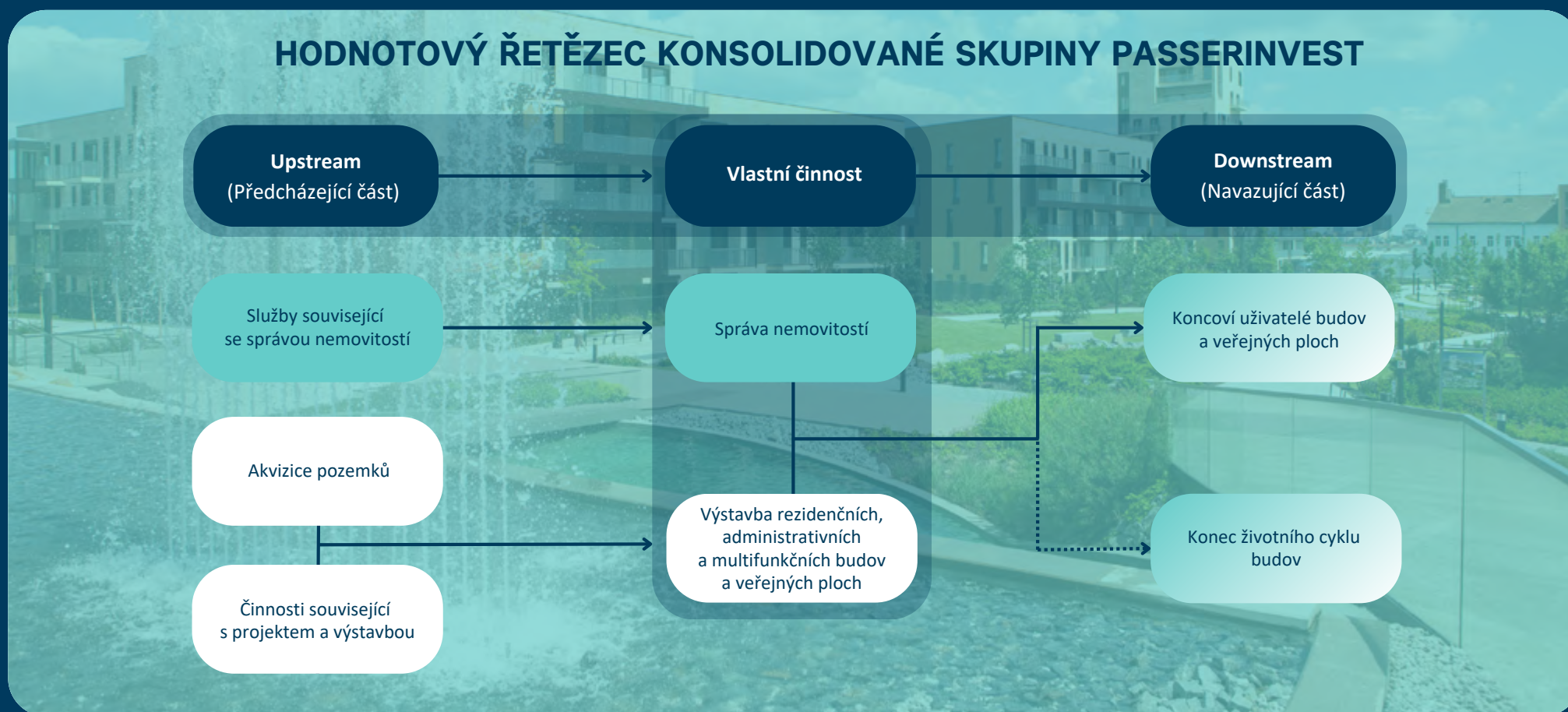
- Energie a emise skleníkových plynů (B3, C3)
- Voda (B6)
- Využívání zdrojů, oběhové hospodářství a nakládání s odpady (B7)
- Pracovní síla (B8, C5, B9, B10)
- Chování podniku (B11, C8, C9)

VSME témata byla doplněna o dodatečná témata specifická pro skupinu, která jsou pro ni rovněž relevantní:

- Podpora biologické rozmanitosti v našich lokalitách
- Spotřebitelé a koncoví uživatelé
- Dotčené komunity

Náš hodnotový řetězec.

Níže je znázorněn hodnotový řetězec skupiny Passerinvest, tedy činnosti prováděné samotnou skupinou a třetími stranami (např. dodavateli, partnery, zákazníky), na které má skupina dopad nebo které skupinu přímo či nepřímo ovlivňují. Řetězec je rozdělen na 3 části: činnosti předcházející vlastní činnosti (Upstream), vlastní činnosti a nadcházející činnosti hodnotového řetězce (Downstream). Hodnotový řetězec skupiny Passerinvest zahrnuje široké spektrum aktérů, kteří vstupují do procesu tvorby hodnoty od úvodní fáze přípravy projektů, přes vlastní činnost, až po fázi využívání výstupů našimi zákazníky a partnery. Napříč celým řetězcem usilujeme o udržitelný a odpovědný přístup, který zohledňuje environmentální dopady, sociální dopady i principy dobrého řízení. Následující schéma popisuje primární činnosti skupiny.



Činnosti předcházející vlastní činností

Tato část zahrnuje klíčové partnery a dodavatele, kteří se podílejí na přípravě a realizaci našich projektů ve fázi předcházející vlastní činnosti společnosti. Tito partneři nám poskytují nezbytné vstupy v oblasti územního rozvoje, projektového plánování, inženýringu, výstavby, financování i technické infrastruktury.

V rámci strategického přístupu ke společenské odpovědnosti klademe důraz na spolupráci s lokálními dodavateli a partnery, kteří přispívají k ekonomickému rozvoji daného území, lepšímu porozumění místnímu kontextu a vyšší flexibilitě při realizaci projektů.

Spolupráce probíhá rovněž s orgány veřejné správy, odbornou veřejností a zástupci místních komunit, což nám umožňuje rozvíjet projekty v souladu s principy udržitelnosti, regulačními požadavky a očekáváními okolního prostředí.

Při výběru partnerů a dodavatelů klademe důraz na odbornost, transparentnost a soulad s našimi hodnotami v oblasti společenské odpovědnosti a environmentálního přístupu.

Vlastní činnost

V rámci vlastní činnosti realizujeme komplexní procesy od akvizice přes výstavbu až po správu nemovitostí. Naším cílem je zajistit, aby výstupy naší činnosti – tedy budovy, veřejný prostor a související služby – byly dlouhodobě funkční, kvalitní a přínosné pro své uživatele i širší komunitu. Udržitelný přístup v navazující části hodnotového řetězce je klíčový pro naplnění našich závazků vůči zákazníkům, partnerům i společnosti jako celku.

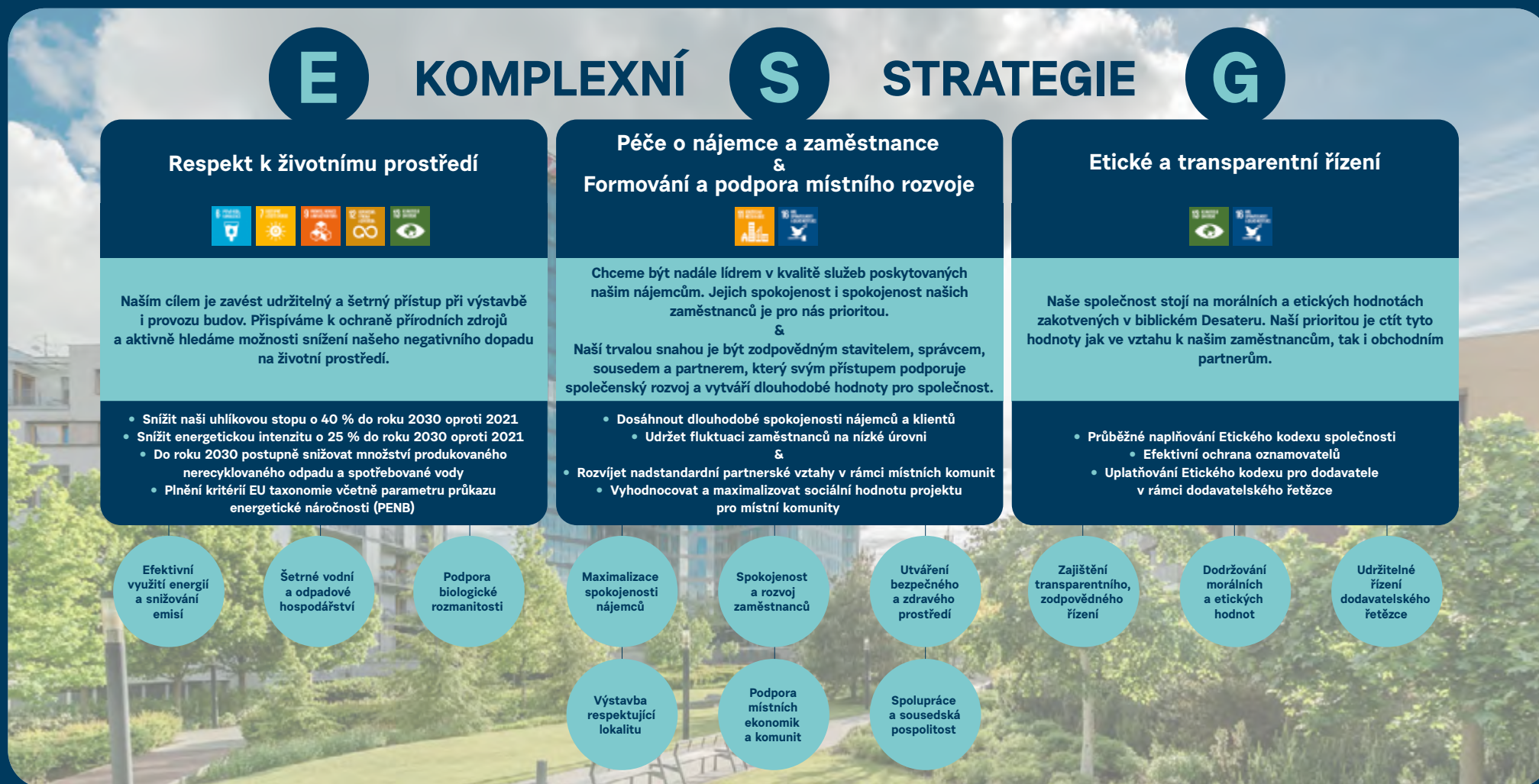
Navazující činnosti

V této části hodnotového řetězce vstupujeme do interakce a navazujeme spolupráci se širokým spektrem subjektů – od marketingových a realitních kanceláří přes zákazníky, strategické partnery z veřejného a neziskového sektoru, obce i komunity, které naše projekty využívají a dotvářejí jejich společenský přínos.



ESG Strategie.

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



Postupy, politiky a budoucí iniciativy pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství (B2)

Skupina zavedla v roce 2023 politiky ESG. Politiky ESG stanovují cíle, ukazatele výkonnosti jejich naplňování a klíčové aktivity stanovené skupinou v environmentální oblasti, sociální oblasti a oblasti správy a řízení podniku. Politiky jsou veřejně dostupné na webových stránkách skupiny Passerinvest. Nejvyšší úroveň skupiny odpovědnou za implementaci uvedených politik, pravidelné sledování ukazatelů a reporting je nejvyšší vedení mateřské společnosti (představenstvo).

ESG politiky se zabývají následujícími oblastmi:

	Existující postupy/politiky/budoucí iniciativy v oblasti udržitelnosti	Veřejná dostupnost informací	Cíle v rámci politik
Změna klimatu	✓	✓	✓
Vodní a mořské zdroje	✓	✓	✓
Biologická rozmanitost a ekosystémy	✓	✓	✓
Oběhové hospodářství	✓	✓	✓
Vlastní pracovní síla	✓	✓	✓
Dotčené komunity	✓	✓	✓
Spotřebitelé a koncoví uživatelé	✓	✓	✓
Chování podniků	✓	✓	✓

Popis postupů, politik a budoucích iniciativ pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství (C2)

Změna klimatu.

Skupina má od roku 2023 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.

V rámci politiky byly stanoveny následující cíle:

- snížit energetickou intenzitu o 25 % do roku 2030 (ve srovnání s rokem 2021);
- 100% certifikace udržitelnosti typu BREEAM, LEED apod. na všech vlastněných budovách (vyjma bytových);
- provést energetické audity na všech budovách do konce roku 2025, alternativně úspěšně implementovat a udržovat ISO 50001;
- snížit produkované emise o 40 % do roku 2030 (ve srovnání s rokem 2021).

Skupina aplikuje následující postupy pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství:

- detailní analýzy spotřeby energií ve všech budovách;
- školení zaměstnanců ohledně energetického managementu;
- externí audity dat spotřeby energií;
- využívání energií z obnovitelných zdrojů.

Od roku 2024 začala skupina Passerinvest vyhodnocovat energetickou náročnost svých budov v rámci technických kritérií dle EU Taxonomie.

Vodní a mořské zdroje.

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

V rámci této politiky nebyl zatím stanoven měřitelný cíl snižování spotřeby vody, skupina plánuje tento cíl stanovit do konce roku 2025.

Skupina využívá následující postupy pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství:

- pravidelné monitorování spotřeby vody a zavedení systému řízení jejího využití při provozu budov;
- implementace nových technologií pro snížení spotřeby vody;
- edukace zaměstnanců společnosti i nájemců, jakož i obyvatel a uživatelů lokality v otázkách spotřeby vody a možnosti úspor;
- analýza a implementace opatření pro retenci a opětovné využívání dešťové vody;
- kultivace veřejného prostoru s ohledem na prvky modrozelené infrastruktury, tedy šetrné zacházení s vodou a teplotní regulace pomocí velkého podílu zeleně a vodních prvků vč. používání tradiční dlažby („pražské mozaiky“).

Naším cílem do roku 2030 je postupné snižování spotřeby vody prostřednictvím pravidelného monitorování spotřeby a zavedení systému řízení jejího využití při provozu budov. V průběhu 2Q roku 2024 byla zahájena implementace software energetického managementu, která byla na 9 z 12 budov dokončena ve 4Q 2024. V následujícím roce 2025 proběhne na základě dat z měřených míst vyhodnocování spotřeb, budou zavedena kontrolní a úsporná opatření a bude analyzován potenciál rozšíření monitorovaných bodů pro zajištění komplexnějšího řízení odběrů vody a hospodaření s ní. V průběhu roku 2024 proběhly na objektech Budova A, Filadelfie a Gamma instalace úsporných komponent ZTi, zejména instalace perlátorů na umyvadlové baterie a výměny sprchových hlavíc.

Oběhové hospodářství.

Skupina zavedla v roce 2023 formální politiku zabývající se oblastí oběhového hospodářství (Metodický postup pro nakládání s odpady a nebezpečnými odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., Zákona o odpadech). Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod oddělení Property Management.

V rámci této politiky nebyl zatím stanoven měřitelný cíl snižování odpadu (případně zvyšování podílu recyklovaného odpadu). Skupina plánuje tento cíl stanovit do konce roku 2025.

Skupina využívá následující postupy pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství:

- iniciace spolupráce v rámci dodavatelského řetězce a nastavení motivace ke zvýšení využití tříděného odpadu za účelem jeho recyklace;
- edukace nájemců v politice odpadového hospodářství s důrazem na minimalizaci produkováných odpadů, na jejich třídění a recyklaci;
- pravidelný monitoring produkce odpadů;
- implementace procesů pro snížení produkce odpadu a spolupráce s nájemníky na maximalizaci míry recyklace;
- aktivní účast v iniciativách opětovného využití odpadu.

Do roku 2030 budeme postupně snižovat množství produkováného odpadu prostřednictvím iniciace spolupráce v rámci dodavatelského řetězce a nastavení motivace na zvýšení využití tříděného odpadu za účelem jeho recyklace. V průběhu roku 2024 proběhlo výběrové řízení s cílem zajištění jednoho partnera pro spolupráci v oblastech odpadového hospodářství. Od října 2024 byla navázána spolupráce s vítězem tendru, společností AVE CZ odpadové hospodářství, s.r.o., která nám umožní dále rozvíjet témata optimalizace odpadového hospodářství a materiálové cirkularity. V následujícím roce plánujeme ve spolupráci s novým partnerem zahájit edukační setkání pro uživatele lokality a zvýšit jejich povědomí o možnostech preventivní eliminace odpadu, recyklaci i cirkulárním hospodářství. Zároveň budeme ve spolupráci s nájemci a dodavatelem, ve vazbách na edukační činnost, usilovat o optimalizaci separace a transportu odpadů jak v budovách, tak v rámci lokality jako celku.



Biologická rozmanitost.

Informace specifické pro skupinu

Skupina zavedla v roce 2023 formální politiku zabývající se podporou biodiverzity a ekosystémů. Zodpovědnost za implementaci této politiky, pravidelné sledování ukazatelů a reporting spadají pod Technické oddělení. Politika skupiny Passerinvest vychází z podstaty, že ze stávajícího stavu musí vzniknout vždy prostředí kvalitnější a vhodnější pro život všech.

V rámci této politiky byly stanoveny následující cíle:

- údržba, kultivace a podpora biodiverzity na stávajících střešních zahradách v rozsahu 1,1 ha a parkových plochách v rozsahu 6 ha.

Skupina využívá následující postupy pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství:

- výstavba založená na rozvoji území bývalých brownfieldů;
- rozšiřování a kultivace přírodních prvků, jako jsou parky, louky, vodní prvky;
- provádění environmentální studie biodiverzity v lokalitách Brumlovka a Nové Roztyly a vytvoření plánu pro její zachování a další rozvoj;
- spolupráce s odbornou veřejností a organizacemi na podporu biodiverzity;
- zahrnutí technických prostředků podporujících biodiverzitu do zadávací dokumentace nových developerských projektů;
- v rámci údržby a kultivace střešních zahrad, parků a veřejných prostranství používání ekologických prostředků;
- podpora a rozšíření chovu včel, popř. dalších druhů užitečného hmyzu;
- podpora zázemí pro život a hnízdění ptactva;
- edukace zaměstnanců, zákaznického a dodavatelského řetězce, laické i odborné veřejnosti včetně žáků a studentů odborných škol v oblasti biodiverzity.

V lokalitách Brumlovka a Nové Roztyly 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 používáme v maximální míře ekologické prostředky. Podporujeme a rozšiřujeme chov včel, popř. dalších druhů užitečného hmyzu, a zázemí pro život a hnízdění ptactva. Plánujeme také nadále podporovat vzdělávání našich zaměstnanců, zákazníků, dodavatelů, ale také laické a odborné veřejnosti včetně žáků a studentů odborných škol v oblasti biodiverzity.

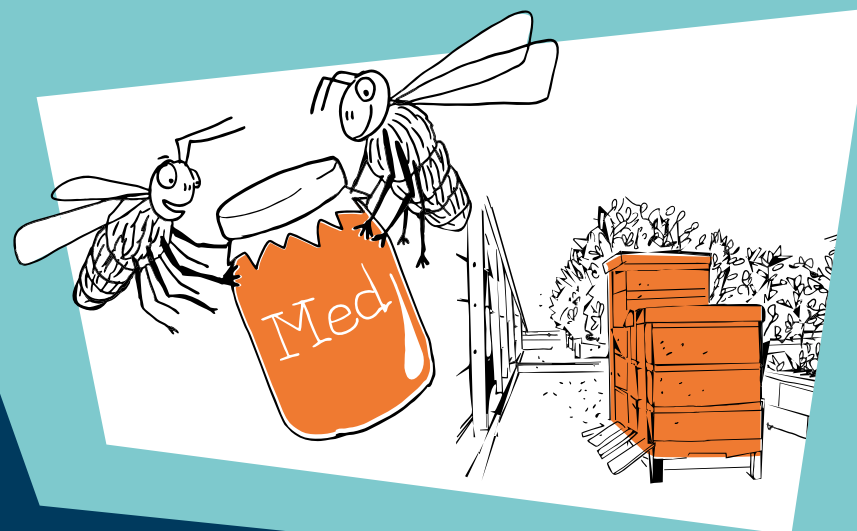


Patronát včelstva na Brumlovce.

Projekty na podporu biodiverzity:

Včely na Brumlovce

Projekt městského včelaření na Brumlovce jsme zahájili na podzim roku 2022 ve spolupráci s odbornou organizací Včely na střechách jako součást našich aktivit na podporu biodiverzity v urbanizovaném prostředí. Projekt je zaměřen na propojení tradičního oboru včelaření a shromažďování dat o včelách v městských, urbanisticky hustě zastavěných plochách a následné analýzy těchto informací využívající strojového učení a umělé inteligenci. Lokalita Brumlovka byla vybrána s ohledem na vhodné podmínky pro opylovače, je zde dostatek parků a zahrad, zároveň je ve včelím perimetru i Krčský les. Cílem projektu je nejen zajištění kvalitního životního prostoru pro včely, ale i využití digitálních nástrojů pro sběr a analýzu dat o stavu včelstev, vzdělávání veřejnosti a posilování vztahu lidí k přírodě ve městě. V roce 2024 jsme projekt dále rozšířili a nabídli možnost stát se patronem včel zdejším nájemcům, kteří tak mají společně s námi možnost včelky na Brumlovce podpořit a užít si lahodný med. V areálu se aktuálně nachází 5 včelích úlů zaštitěných čtyřmi patrony. Díky příznivým podmínkám a odborné péči se podařilo za rok 2024 vytočit celkem 92 kg medu. Včelstva jsou průběžně monitorována prostřednictvím senzorů a online streamu, který je přístupný i pro nájemce budov. Na základě pozitivních výsledků a zájmu veřejnosti plánujeme v projektu pokračovat i v následujících letech.



Zelené plochy

Lokalita Brumlovka se svými zelenými terasami slouží v rámci projektu Zelené střechy – živé střechy Svazu zakládání a údržby zeleně jako edukativní nástroj a 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 základních a studenty středních a vysokých škol. Součástí okolí našich budov jsou také parky, které pokrývají celkovou plochu 20 000 m², s pestrou výsadbou stromů, keřů, 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 podlaží. Ve spolupráci se společností ATEM, s.r.o., jsme zpracovali Botanické a zoologické zhodnocení lokality Brumlovka v rozsahu jednotlivých průzkumů – Botanika, Entomologie a Vertebratologie. Výsledky z těchto průzkumů jsou nyní průběžně aplikovány v rámci správy a údržby celého areálu, resp. slouží jako podklady pro zadávání nových projektů v lokalitě.



Budova Filadelfie – zeleň na podzemních železobetonových konstrukcích, veřejný park



Želetavská ulice – dlážděné chodníky a komunikace umožňující zasakování, stromořadí, podzemní nádrže na dešťovou vodu



Budova Gamma – střešní terasa, vzrostlé stromy a keře, zadržování dešťových srážek



Budova Delta – suché koryto (poldr) na zachycení dešťových srážek včetně zasakování a vodní prvek jako součást veřejného prostoru

Vlastní pracovní síla.

Skupina zavedla v roce 2022 formální politiku zabývající se oblastí vlastní pracovní síly (rozvoj zaměstnanců, zdraví a bezpečnost na pracovišti). Zodpovědnost za implementaci této politiky spadá pod oddělení řízení lidských zdrojů.

V rámci této politiky byly stanoveny následující cíle:

- 100% plnění povinných kurzů v oblasti BOZP, PO a GDPR pro všechny zaměstnance;
- udržet fluktuaci zaměstnanců, kteří pracují pro společnost méně než dva roky, na co nejnížší úrovni (méně než 4 %);
- udržovat spokojenost zaměstnanců na co nejvyšší úrovni (více než 75 %).

Skupina využívá následující postupy s ohledem na naši pracovní sílu:

- podpora systému vzdělávání pro zaměstnance;
- zajištění nadstandardní zdravotní péče a prevence pro zaměstnance skupiny;
- pravidelná školení v oblasti zdraví a bezpečného prostředí;
- zajištění zdravého prostředí – měření kvality vzduchu a vody ve vybraných interních a externích prostorách našich budov;
- podpora zdravého životního stylu – akce a aktivity;
- podpora dostupnosti možností zdravého stravování;
- provoz a rozvoj veřejných sportovišť;
- podpora alternativního způsobu dopravy.

Podpora zdraví našich zaměstnanců prostřednictvím benefitů

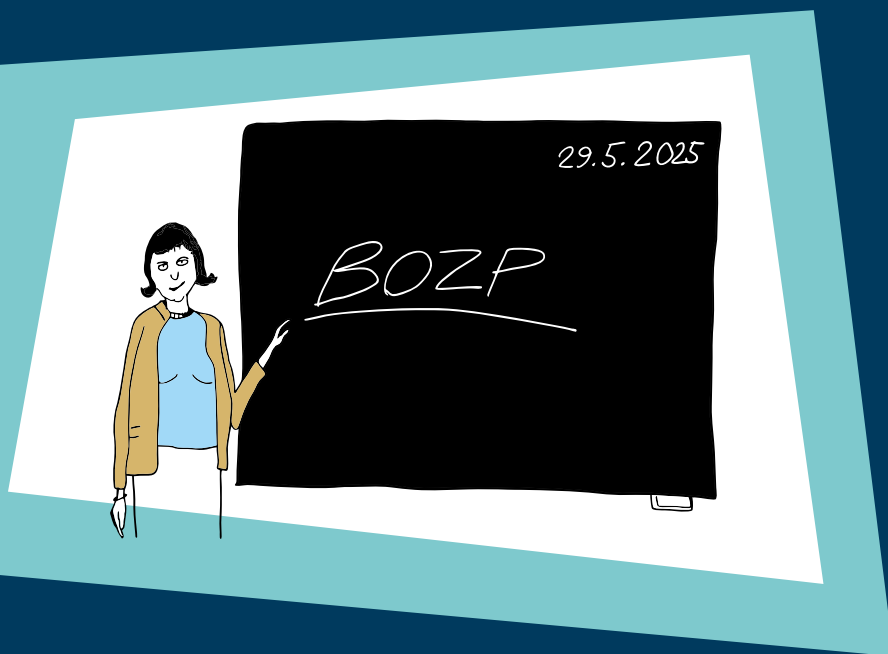
Naším zaměstnancům nabízíme nadstandardní péči v oblasti zdraví (včetně zdraví rodinných příslušníků). Naším zaměstnancům poskytujeme tyto benefity:

- organizace „FIT pátek“, 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 skupiny;
- 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.

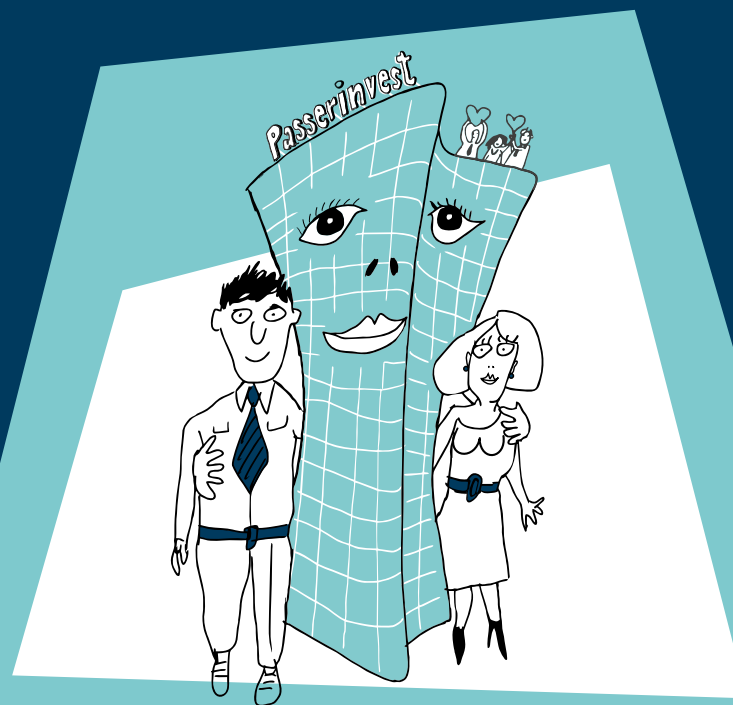
Vyhodnocování stavu bezpečnosti

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 rok 2024 neevidujeme žádný pracovní úraz nebo nemoc z povolání. Zároveň všichni naši zaměstnanci jsou pravidelně proškoleni v otázkách zdraví a bezpečného prostředí. Toto školení je povinné a je zaměstnancům poskytováno zdarma.



Rozvoj zaměstnanců

Zaměstnanci Passerinvestu mají možnost účastnit se firemních porad a pro nové zaměstnance je pořádán 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 další roky. Zároveň jsou představeny nové projekty, iniciace. Skupina provádí na roční bázi 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. 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 zapojujeme do našich dobročinných aktivit – úklid Krčského lesa, spolupráce s domovem Sue Ryder nebo spolkem Letokruh. V roce 2024 proběhla celá řada akcí propagujících myšlenky udržitelného rozvoje mezi uživateli lokality Brumlovky i Nových Roztýl.



Dotčené komunity.

Informace specifické pro skupinu

Skupina zavedla v roce 2022 formální politiku zabývající se oblastí dotčených komunit. V rámci této politiky byl stanoven závazek rozvíjet nadstandardní partnerské vztahy v rámci místních komunit, skupina nemá nastaven měřitelný cíl.

Skupina využívá následující postupy s ohledem na dotčené komunity:

- spolupráce s místními komunitami;
- zapojení místních komunit při realizaci projektů včetně získávání zpětné vazby;
- rozvoj lokální ekonomiky;
- podpora sociální infrastruktury, kultury a sportu;
- podpora dopravní obslužnosti;
- eliminace hluku;
- dobročinnost a dobrovolnictví;
- školení a semináře pro zájmové skupiny.

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 aktivit 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.

Mobilní aplikace Brumlovka

Uživatelé lokality Brumlovka mají k dispozici mobilní aplikaci 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, Aktuality, 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.

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. V minulém roce se nám podařilo tento projekt rozšířit i do lokality Nových Roztyl. V rámci Benefit Klubu Nové Roztyly tak místní mohou využívat benefitu nočního parkování v budově Roztyly Plaza či zvýhodněných obědů pro seniory v kantýně budovy Perfect Canteen.



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. 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, jsou na veřejných parkovištích umístěny nabíječky pro elektromobily. Na přání nájemce se nabíječky instalují i v garážích jednotlivých budov.

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 okolí i v prostředí hlukově velmi exponovaných ulic.

Dobročinnost a dobrovolnictví

Pravidelně dochází k mapování lokálních neziskových organizací a charitativních iniciativ 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 2024 jsme podpořili 23 neziskových společností, spolků nebo projektů, jako např. Letokruh, Domov Sue Ryder, Adra, Centrum Hájek, Dejme dětem šanci a další. Finančně podporujeme především sociálně slabé, sociálně znevýhodněné a nemocné osoby. Celkem 4x ročně se schází sponzoringová 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. Zaměstnanci se také pravidelně zapojují jako dobrovolníci například při úklidu parku na Nových Roztylech nebo v domovech pro seniory. 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, pravidelně probíhají i stáže studentů školy ve skupině Passerinvest. 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.

Školení a semináře pro zájmové skupiny

V kooperaci s místními komunitami pravidelně pořádáme veřejné akce. V roce 2024 jsme jich společně na Brumlovce pořádali celkem 9 a jednalo se například o spolupráci se seniorským spolkem Letokruh, který nám peče pohoštění na sousedská setkání, dětský den či na vánoční trhy. Pořádáme také bazar či sbírky oblečení. Darované či neprodané věci z těchto akcí pak putují do místní neziskové organizace Sue Ryder.

V lokalitě Brumlovky a Nových Roztýl také aktivně uskutečňujeme komentované prohlídky a semináře různého zaměření. V roce 2024 na Brumlovce proběhlo 6 prohlídek a na Roztylech 4.

Spotřebitelé a koncoví uživatelé.

Informace specifické pro skupinu

Skupina zavedla v roce 2023 formální politiku zabývající se oblastí spotřebitelů a koncových uživatelů (nájemců). V rámci této politiky byly stanoveny následující cíle:

- držet míru neobsazenosti budov pod 10 %;
- zajistit nízkou míru fluktuace našich nájemců (5 % a méně).

Skupina využívá následující postupy k posílení pozitivního dopadu na naše zákazníky a konečné uživatele:

- zajištění zdravého vnitřního prostředí budov;
- podpora zdravého životního stylu – akce a aktivity;
- podpora dostupnosti možností zdravého stravování;
- zajištění bezpečnosti budov a okolí;
- provoz a rozvoj veřejných sportovišť;
- podpora alternativních způsobů dopravy.

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 lokalit Brumlovka a Nové Roztyly 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 nájemce i členy místní komunity 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 je nabízet místním uživatelům dostatečný výběr ověřených a kvalitních možností zdravého stravování.

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. Skupina 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.



Zpětná vazba

Záleží nám na názorech našich partnerů, a proto pravidelně provádíme nejen rozsáhlý online průzkum spokojenosti zaměstnanců firem v lokalitě Brumlovka, ale i menší cílené šetření mezi vybranými nájemci. Jeden z těchto průzkumů proběhl také v roce 2024 a jeho výsledky opět potvrdily vysokou míru spokojenosti – především v oblastech dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti a kvality veřejného prostoru. Hlavním cílem bylo získat zpětnou vazbu a podněty pro další rozvoj lokality.

Naše závazky

Abychom udrželi spokojenost našich nájemců na vysoké úrovni, i nadále poskytujeme kompletní servis a péči o pracovní prostředí nájemců tak, abychom vytvářeli prostor pro tvůrčí a motivující práci. Pokračovat budeme i v pravidelném setkávání se s našimi nájemci, plánujeme další průzkumy spokojenosti a mnoho veřejných akcí pro zaměstnance i uživatele Brumlovky i Nových Roztýl.

Naším cílem v oblasti zdraví a bezpečnosti je vytváření bezpečného a kvalitního pracovního prostředí a dlouhodobá podpora zdravého životního stylu. Pro naše nájemce budeme provádět školení v oblasti zdraví a bezpečného prostředí. Pravidelné měření kvality vzduchu a vody ve vybraných interních a externích prostorách našich budov je již standardem.

V rámci podpory zdravého životního stylu i nadále plánujeme organizovat řadu edukativních a sportovní akcí. V lokalitách, kde působíme, nadále provozujeme a rozvíjíme veřejná sportoviště. V našich kantýnách nabízíme vegetariánská jídla a usilujeme o jejich pestrou nabídku. Naší prioritou také zůstává podpora alternativního způsobu dopravy.



Chování podniků.

Skupina zavedla v roce 2023 formální politiky zabývající se chováním podniků.

Etický kodex

Skupina 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 je mimo jiné oblast etiky podnikání, jež se zaměřuje na:

- poctivé obchodní jednání a spravedlivou hospodářskou soutěž;
- vyhýbání se střetu zájmů;
- zákaz obchodování zasvěcených osob a používání neveřejných informací;
- poctivé obchodní a společenské jednání;
- protikorupční opatření;
- oznamování protiprávního jednání (whistleblowing).

Oznamování protiprávního jednání (tzv. whistleblowing)

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 2024 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.

Politika udržitelného nákupu

Již v roce 2022 vydala skupina 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:

- poctivé 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.

V rámci politik výše byly stanoveny následující cíle v oblasti chování podniku:

- 100 % všech zaměstnanců proškolených v oblasti Etického kodexu skupiny každý rok;
- 100 % všech zaměstnanců proškolených v oblasti předpisů o ochraně oznamovatelů (tzv. whistleblowing) každý rok;
- 100 % příslušných zaměstnanců proškolených v oblasti předpisů o opatřeních proti korupci a praní špinavých peněz každý rok;
- 100 % řádně a včas vyřízených oznámení podaných podle předpisů o ochraně oznamovatelů (tzv. whistleblowing);
- nulový počet zjištěných porušení morálních či etických standardů skupiny, ať již jde o rozpor s obecně závaznými právními předpisy či nikoliv;
- 100% podíl dodavatelů, kteří akceptovali Etický kodex pro dodavatele do roku 2025;
- 100 % relevantních zaměstnanců proškolených a obeznámených v oblasti udržitelného nákupu a s Etickým kodexem pro dodavatele;
- podíl dodavatelů z České republiky nad 90 %.

Skupina využívá následující postupy v rámci chování podniků:

- proškolení všech dotčených osob;
- průběžná kontrola a vyhodnocování dodržování Etického kodexu skupiny mezi zaměstnanci i dodavateli;
- postupné zařazování ESG kritérií do procesu spolupráce a hodnocení (klíčových) dodavatelů;
- spolupráce s lokálními dodavateli pro podporu místního rozvoje;
- spolupráce s dodavateli na snižování environmentálních dopadů skrze společné aktivity, školení a sdílení dobré praxe;
- zavádění hodnocení výběru dodavatelů ve výběrových řízeních také na základě hodnocení kritérií udržitelnosti.

ENVIRONMENTÁLNÍ UKAZATELE

Energie a emise skleníkových plynů (B3)

Celková spotřeba energie skupiny Passerinvest v MWh s rozpadem na elektřinu a paliva:

		2021			2023			2024			
	Jednotky	Spotřeba energie z obnovitelných zdrojů	Spotřeba energie z neobnovitelných zdrojů	Celkem v roce 2021	Spotřeba energie z obnovitelných zdrojů	Spotřeba energie z neobnovitelných zdrojů	Celkem v roce 2023	Spotřeba energie z obnovitelných zdrojů	Spotřeba energie z neobnovitelných zdrojů	Celkem v roce 2024	Průběžné plnění cíle oproti roku 2021
Energie celkem, z toho:	MWh	4 209	45 603	49 812	10 281	40 178	50 458	12 444	42 170	54 614	9,60 %
Elektřina		4 209	27 725	31 934	10 281	24 822	35 103	12 045	26 000	38 045	
Teplo		0	17 630	17 630	0	15 066	15 066	400	15 871	16 270	
Chlazení		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pára		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Paliva (pohonné hmoty – nafta)		0	102	102	0	104	104	0	94	94	
Paliva (pohonné hmoty – benzin)		0	77	77	0	77	77	0	70	70	
Paliva (zemní plyn)		0	69	69	0	108	108	0	136	136	
Energie vyrobená vlastními zdroji, z toho:	MWh	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Elektřina		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Teplo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Chlazení		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Pára		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Energetická intenzita budov (MWh/m²/rok)	MWh/m²/rok	0,0223	0,2404	0,2626	0,0424	0,1651	0,2075	0,0465	0,1568	0,2033	-22,6 %
Celková energetická intenzita (MWh/m²/rok)	MWh/m²/rok	0,0223	0,2413	0,2636	0,0424	0,1658	0,2083	0,0465	0,1574	0,2039	-22,6 %

Celkové emise skupiny Passerinvest.

	Jednotky	Emise skleníkových plynů v roce 2021 založené na lokalitě	Emise skleníkových plynů v roce 2023 založené na lokalitě	Emise skleníkových plynů v roce 2024 založené na lokalitě	Průběžné plnění cíle (oproti roku 2021)
Scope 1 – celkové emise	tCO2e	61**	56**	56	-14 %
Emise ze spalování paliva stacionárními zařízeními		0	0	0	
Emise ze spalování paliva vozidly		48**	49**	45	
Fugitivní emise		13	7	8	
Fugitivní emise za kancelářské prostory Passerinvest		4	5	0	
Scope 2 – celkové emise	tCO2e	954**	383**	676	29 %
Emise z výroby nakoupené elektřiny		593**	258**	396	
Emise z výroby nakoupené elektřiny pro kancelářské prostory Passerinvest		77*	93*	0	
Emise z výroby nakoupeného tepla		361**	125**	280	
Emise z výroby nakoupeného tepla pro kancelářské prostory Passerinvest		65*	45*	0	
Celkem Scope 1 + Scope 2	tCO2e	1 016	439	729	28 %
Intenzita emisí skleníkových plynů (tCO2e/tEUR)		0.0231	0.0068	0.0114	
Scope 3 – celkové emise	tCO2e	16 934**	15 028**	14 084	17 %
Kategorie 3.13 Pronajímaná aktiva v navazujícím hodnotovém řetězci		16 934	15 028	14 084	
Celkem Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	tCO2e	17 950	15 467	14 813	-18 %
Celková intenzita skleníkových plynů na roční obrat	CO2e/tEUR	0.4090	0.1887	0.2323	
Celková intenzita emisí skleníkových plynů vztahená na plochu vlastněných budov	tCO2e/m²/rok	0.0950	0.0638	0.0553	

-* Tyto údaje nebyly reportovány v roce 2022 a 2023, protože skupina reportovala údaje v sekci Emise skleníkových plynů dle požadavků GRI 305-1, GRI 305-2 a GRI 305-3, která se liší od požadavků pro vykazování dle VSME.

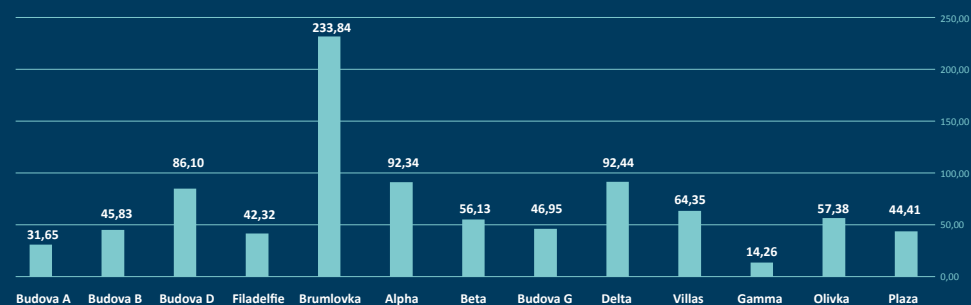
** Metodický přístup výpočtu uhlíkové stopy Konsolidované skupiny Passerinvest byl za rok 2024 zpřesněn nahrazením mezinárodních a regionálních emisních faktorů pro spotřebu paliv a tepla hodnověrnějšími a kvalitativně přesnějšími lokálními a národními emisními faktory vycházejícími z každoročního národního inventarizačního reportu (NIR) České republiky do databáze UNFCCC, potažmo u tepla z průměrného národního emisního faktoru pro teplo, jak jej z přepočtu hodnot emisí z NIR ČR stanovuje Mezinárodní energetická agentura (IEA). Tato metodická změna a příslušný přepočet byly provedeny i zpětně až po základní rok 2021 včetně, vždy s uplatněním emisních faktorů v daný rok publikovaných v NIR či IEA. 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 ESRs E1-6 AR 43 s odvoláním na výše uvedené technické standardy).
Pozn.: Emise z výroby nakoupené páry a nakoupeného chlazení nevidujeme a jsou tudíž nulové.

Celkové emise skleníkových plynů v roce 2024 se oproti roku 2023 snížily o 4,2 % zejména z důvodu snížení nepřímých emisí ve Scope 3 o cca 1 000 tCO₂e. Hlavními důvody jsou snížení energetické intenzity a zvýšení podílu nakupované energie z obnovitelných zdrojů. Naopak k nárůstu došlo v nepřímých emisích ve Scope 2, a to v návaznosti na dokončení projektu administrativní budovy Roztyly Plaza, kde v roce 2024 postupně docházelo k obsazování budovy nájemci. Uhlíková stopa neobsazených prostor vstupuje do Scope 2 skupiny Passerinvest. Nárůst této části však neměl na celkový výsledek významný dopad.

POROVNÁNÍ EMISNÍCH STOP V JEDNOTLIVÝCH BUDOVÁCH (tCO₂e)



EMISE NA M² (kgCO₂e/m²)



Cíle snižování emisí skleníkových plynů a plán přechodu (C3)

V rámci naší ESG strategie jsme si vytyčili následující cíle:

Cíl	Aktuální plnění k roku 2024
Snížit energetickou intenzitu budov o 25 % do roku 2030 ve srovnání s rokem 2021 (tedy snížit o 0,06557 MWh/m ² /rok)	-23 %
Pro všechny naše vlastněné budovy (vyjma bytových) získat certifikace udržitelnosti typu BREEAM, LEED apod.	5/13 projektů
Do roku 2025 provést energetické audity na všech našich budovách (alternativně úspěšně implementovat a udržovat ISO 50001)	audity budou provedeny v roce 2025
Snížit celkovou uhlíkovou stopu (Scope 1, 2, 3) o 40 % do roku 2030 ve srovnání s rokem 2021 (tedy snížit o 7 180,01 tCO ₂ e)	-17 % (3 173,19 tCO ₂ e)

Seznam hlavních opatření, která skupina hodlá implementovat k dosažení cílů

Mezi hlavní opatření, která implementujeme pro dosažení uvedených cílů, patří:

- nárůst využití elektřiny a tepla/chladu z obnovitelných zdrojů nebo se zelenými certifikáty původu;
- optimalizace provozu technologií na základě energetického managementu;
- technická opatření, jako je řízení odběru tepla, výměna osvětlení, retrofity vzduchotechnik;
- provádět školení zaměstnanců a energetického managementu (případně i nájemců) ohledně spotřeby energií;
- provést audit dat spotřeby energií;
- provoz autobusů na elektrický pohon v lokalitě Brumlovka;
- Instalace nabíječek pro elektromobily na veřejných parkovištích a na přání nájemci i v rámci budov.

Plán přechodu pro zmírňování změny klimatu

Skupina Passerinvest zatím nepřijala podrobný plán přechodu pro zmírňování změny klimatu, ale má definované aktivity/opatření, které slouží jako základ pro přípravu plánu přechodu a vedou k zmírňování změny klimatu – viz výše.

Do konce roku 2026 plánujeme vypracovat plán přechodu pro zajištění plnění stanovených cílů dekarbonizace.

Klimatická rizika (C4)

Skupina Passerinvest provedla v roce 2024 analýzu klimatických rizik v kontextu svých vlastních aktiv/budov, které v současné době provozuje – tj. celkem 14 budov.

Analýza klimatických rizik byla realizována za účelem zjištění odolnosti majetku a technologií skupiny vůči rizikům spojeným s klimatickou změnou. Analýza je postavena na několika podstatných dílčích krocích, počínaje sběrem potřebných dat o majetku na úrovni granularity souřadnic jednotlivých agregovaných jednotek majetku, přes analýzu dat ve výpočetním nástroji a konče syntézou a vyvozením závěrů. Aktiva byla analyzována ve třech základních klimatických scénářích, RCP2.6–SSP126 (Optimistický scénář), RCP4.5–SSP245 (Pesimistický scénář) a RCP8.5–SSP585 (Scénář bez průlomu). Tyto scénáře kombinují míru množství slunečního záření dopadající na zemský povrch plynoucí z koncentrace skleníkových plynů v atmosféře (RCP), spolu se socioekonomickými a makroekonomickými ukazateli (SSP). Klimatické scénáře jsou převzaty z nejnovější Šesté hodnotící zprávy Mezivládního panelu pro klimatickou změnu (IPCC AR6). RCP2.6–SSP126 je označován jako nízký scénář předpokládající nejnížší koncentraci oxidu uhličitého v atmosféře se zavedením klimatických opatření, IPCC RCP4.5–SSP245 konkrétně popisuje jako střední scénář bez zavedení žádných silných klimatických politik a regulací. RCP8.5–SSP585 představuje nejhorší možný scénář s nejvyšší koncentrací skleníkových plynů v atmosféře, k němuž by mohlo dojít bez zásadních regulačních opatření a zásahů.

V analýze byly posuzovány časové horizonty: současnost (krátkodobý), 2030 (střednědobý) a 2050 (dlouhodobý). Rok 2030 byl vybrán, protože se nachází na hranici platnosti posouzení klimatických rizik (do té doby se předpokládá vydání revidované zprávy Mezinárodního klimatického panelu (IPCC)). Dlouhodobý horizont 2050 pak umožňuje reagovat na předpokládaný klimatický vývoj a umožňuje navázání na investiční plány (rekonstrukce) vázané na příslušné budovy.

Pomocí výpočetního nástroje byly extrahovány indikátory související s klimatem pro ta rizika, která byla identifikována prostřednictvím mapování klimatických rizik pro výše uvedená období a v souladu se scénáři RCP 2.6, RCP 4.5 a 8.5.

Fyzická rizika

Pro expozici a případně analýzu zranitelnosti bylo zváženo 28 nebezpečí a identifikováno 11 hlavních klimatických rizik, která jsou dále rozdělena na konkrétní dílčí rizika či jejich konkrétní indikátory rizik. Výsledkem analýzy byla identifikace rizik, která v souvislosti se změnou klimatu představují potenciální fyzické a finanční hrozby pro aktiva a provozní činnost skupiny.

Výsledky analýzy

V krátkodobém časovém horizontu (současnost) jsou všechna aktiva vystavena vysokému riziku teploty (roční minimum denních minimálních teplot [°C]) a chladu (studená vlna: počet dní s teplotami pod 10 °C; nároky na vytápění: roční součet stupňů, o které průměrná denní teplota klesla pod 17 °C). Toto vyhodnocení je zcela v souladu s běžnými návrhovými parametry budovy.

Scénář RCP 2.6

V časovém horizontu 2030 nebyla identifikována žádná vysoká klimatická rizika.

Scénář RCP 4.5

V časovém horizontu 2030 a 2050 nebyla identifikována žádná vysoká klimatická rizika, v časovém horizontu 2085 byla identifikována vysoká rizika nejvyšší teploty.

Scénář RCP 8.5

V časovém horizontu 2030 nebyla identifikována žádná vysoká klimatická rizika a 2050 budou všechny budovy vystaveny vysokému riziku nejvyšší teploty. V časovém horizontu 2085 budou také všechny budovy vystaveny velmi vysokému teplotnímu riziku a riziku požáru.

Skupina zhodnotila, že stávající aktiva jsou proti identifikovaným rizikům dostatečně odolná, a to díky zvýšeným požadavkům standardů investora na kvalitu výstavby. Předpokládané finanční dopady v důsledku identifikovaných klimatických rizik jsou odhadovány na minimální úrovni. Pro budoucí projekty skupina bere v potaz identifikovaná rizika při vlastní výstavbě a zahrnuje je do plánů kapitálových výdajů.

Rizika přechodu

Posouzení rizik a příležitostí spojených s přechodem je založeno na normativních SSP a scénářích technologických hodnot vyvinutých IEA a IRENA. Toto posouzení je stejné pro všechny vlastněné budovy v rámci skupiny. V rámci analýzy přechodových rizik byla vyhodnocena následující rizika:

Regulační a právní rizika: (1) změny politiky – nové regulace nebo změny stávajících politik zaměřených na snížení emisí uhlíku; (2) cenotvorba uhlíku – zavedení uhlíkových daní nebo systémů obchodování s emisemi.

Reputace: změny vnímání trhu a hodnoty značky v důsledku udržitelných praktik.

Posouzení tržních a technologických rizik nebylo součástí analýzy. Největším rizikem spojeným s přechodem byla identifikována nejistota způsobená zvyšováním ceny emisních povolenek související s cenotvorbou uhlíku. Toto riziko je navázáno na legislativu EU ETS 2, která je na úrovni EU schválena, nicméně dosud nebyla implementována do právního rámce ČR, a jejíž součástí bude obchodování s emisními povolenkami pro pohonné hmoty a provoz budov, které povede ke zvýšení nákladů na provoz budov. Lze však předpokládat, že tyto dopady na skupinu budou minimální, protože se tyto zvýšené náklady primárně promítnou přímo do ceny služeb.

Voda (B6)

Budovy a objekty skupiny se nenachází v oblastech s vysokým vodním stresem. Nárůst odběru vody o 10 % souvisí s rostoucím počtem uživatelů budov. Při přepočtu na jednoho uživatele však spotřeba klesá, což svědčí o efektivnějším využívání zdrojů.

Kvantitativní informace o spotřebě vody skupiny Passerinvest:

	Jednotky	2022	2023	2024
Celkový odběr	(m ³)	100 489	113 904	125 307
Intenzita odběru vody	(m ³) za m ² /rok	0,432	0,485	0,534



Využívání zdrojů, oběhové hospodářství a nakládání s odpady (B7)

Skupina uplatňuje základní zásadu oběhového hospodářství – eliminace odpadu a znečištění. Do konce roku 2025 plánuje vypracovat reformulaci zásad oběhového hospodářství. Nárůst objemu vyprodukovaného odpadu v roce 2024 o 14 % byl způsoben vyšší obsazeností budov.

Kvantitativní informace o vyprodukovaném odpadu skupiny Passerinvest:

		2022			2023			2024		
	Jednotky	Recyklovaný odpad nebo odpad s opětovným použitím	Odpad určený k odstranění	Celkem za rok 2022	Recyklovaný odpad nebo odpad s opětovným použitím	Odpad určený k odstranění	Celkem za rok 2023	Recyklovaný odpad nebo odpad s opětovným použitím	Odpad určený k odstranění	Celkem za rok 2024
Celkem vyprodukovaný odpad, z toho:	t/rok	175	272	447	205	287	492	276	289	565
Celkem Jiný než nebezpečný odpad, z toho:	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	276	289	562
Druh odpadu 1 – Směsný odpad	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	0	289	289
Druh odpadu 2 – Kompozitní obaly	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	1	0	1
Druh odpadu 3 – Papír a lepenka	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	72	0	72
Druh odpadu 4 – Sklo	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	21	0	21
Druh odpadu 5 – Biologicky rozložitelný odpad	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	34	0	34
Druh odpadu 6 – Tuky z odlučovače	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	127	0	127
Druh odpadu 7 – Plasty	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	17	0	17
Druh odpadu 8 – Kov	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	0	0	0
Druh odpadu 9 – Objemný odpad	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	3	0	3
Celkem Nebezpečný odpad	t/rok	_*	_*	_*	_*	_*	_*	0	0	0

_* Tyto údaje nebyly reportovány v roce 2022 a 2023, protože skupina reportovala údaje v sekci Energie a emise skleníkových plynů dle požadavků GRI 306 – 3a Vyprodukované odpady, která se liší od požadavků pro vykazování dle VSME.

Za rok 2024 nemá skupina k dispozici komplexní data o spotřebě jednotlivých materiálů a hodnotě celkového materiálového toku. Passerinvest si je vědom důležitosti souladu s VSME standardy, proto se rozhodl uvedené hodnoty vykazovat v příštím reportovacím období.

Biologická rozmanitost.

Ukazatel specifický pro skupinu

Lokalita	Plocha (ha)	Náklady 2022 (tis. Kč)	Náklady 2023 (tis. Kč)	Náklady 2024 (tis. Kč)
Střešní zahrady Brumlovka	1,1	1 782	1 524	1 743
Parkové plochy Brumlovka	2	1 166	1 350	1 350
Veřejný park Roztyly	4	254	358	322



SOCIÁLNÍ UKAZATELE

Pracovní síla – obecná charakteristika (B8)

V roce 2024 měla skupina Passerinvest 76 zaměstnanců. Tato data jsou zveřejněna v přepočtu na plné pracovní úvazky (FTE) jako průměr za vykazované období (včetně zaměstnanců ve výněti). Všichni zaměstnanci jsou zaměstnáni na území České republiky.

V následujících tabulkách jsou uvedeny detailnější informace o zaměstnancích skupiny:

Počet zaměstnanců podle typu pracovní smlouvy	
Druh smlouvy	Počet zaměstnanců
Smlouva na dobu určitou	12
Smlouva na dobu neurčitou	64
Celkový průměrný počet zaměstnanců	76

Pohlaví	Počet zaměstnanců
Muži	38
Ženy	38
Celkový průměrný počet zaměstnanců	76

Fluktuace zaměstnanců skupiny	
Počet zaměstnanců, kteří opustili zaměstnání ve skupině během reportovacího období	8
Počet zaměstnanců na začátku reportovacího období k 01. 01. 2024	78
Počet zaměstnanců na konci reportovacího období 31. 12. 2024	78
Míra fluktuace zaměstnanců*	10,26 %

* Míra fluktuace zahrnuje zaměstnance, kteří opustili skupinu dobrovolně, byli propuštěni nebo odešli do důchodu.

Pracovní síla – zdraví a bezpečnost (B9)

V roce 2024 nezaznamenala skupina žádné pracovní úrazy a žádné úmrtí spojené s pracovními úrazy nebo nemocemi z povolání:

Pracovní úrazy a nemoci z povolání	2024
Počet pracovních úrazů v reportovacím období	0 p.b.*
Míra pracovních úrazů	0 p.b.*
Počet úmrtí v důsledku pracovních úrazů a nemocí z povolání	0 p.b.*

* Procentní bod

Ukazatele zdraví a bezpečnosti specifické pro skupinu:

Ukazatele	2023	2024	Meziroční změna
% zaměstnanců, kteří splnili školení v otázkách zdraví a bezpečného prostředí	100 %	100 %	0 %

Pracovní síla – odměňování, kolektivní vyjednávání a školení (B10)

Všichni zaměstnanci pobírají vyšší mzdu, než je minimální mzda platná v České republice, která je stanovena vnitrostátními právními předpisy. Průměrná mzda je nadstandardní ve srovnání s průměrem v daném oboru, ve kterém skupina působí. Se zaměstnanci skupiny nejsou uzavírány kolektivní smlouvy.

Průměrný počet hodin školení* během roku na jednoho zaměstnance:

Ženy	Muži
11	11

* Školením se rozumí interní a externí školení vedené v rámci interního systému přes přihlášky na vzdělávací akce. Ukazatel je počítán jako podíl počtu vzdělávacích akcí během roku vůči průměrnému evidenčnímu stavu zaměstnanců (počet osob).

Ukazatele rozvoje zaměstnanců specifické pro skupinu:

Ukazatele	2023	2024	Meziroční změna
Celkový počet externích, skupinou placených školení / účast na odborné konferenci	48	38	-21 %*
Průměrná částka vynaložená na jednoho zaměstnance na plný úvazek (FTE) na externí školení a rozvoj	6 457 Kč	6 542 Kč	1 %
Podíl zaměstnanců, kteří opustí společnost dříve než po 2 letech	0 %	2,8 %	2,8 p.b.**
% spokojených zaměstnanců na základě ročního průzkumu	Více než 75 %	Více než 75 %	N/A

* V roce 2024 proběhlo více jednodenních akcí/konferencí než kratších vzdělávacích aktivit.

** Procentní bod

Politiky a procesy v oblasti lidských práv (C6) a závažné negativní incidenty týkající se lidských práv (C7)

Doplňující údaje Vlastní pracovní síly

Skupina Passerinvest má etický kodex, který zahrnuje část zaměřenou na pracovní sílu a s ní spojené etické pracovní praktiky a postupy, lidská práva a dodržování právních předpisů o zaměstnanosti mezi zaměstnanci a spolupracovníky – viz kapitola Chování podniků.

Etický kodex skupiny explicitně pokrývá tato témata:

- dětská práce;
- nucená práce;
- obchodování s lidmi;
- diskriminace;
- prevence úrazů;
- ostatní – rovné příležitosti, obtěžování na pracovišti, mzdy, benefity a pracovní doba, soukromí a ochrana osobních údajů, vztahy na pracovišti.

Skupina Passerinvest má zaveden mechanismus pro vyřizování stížností týkajících se záležitostí zaměstnanců. Referent pro integritu je zodpovědný za posuzování a vyšetřování hlášení o nesprávném jednání, přičemž zaměstnanci mohou nahlásit případ důvěrně prostřednictvím e-mailu: integrita@passerinvest.cz. Skupina podporuje své zaměstnance a spolupracovníky v tom, aby sdělovali své obavy a upozorňovali na nesprávnou či nezákonnou činnost na pracovišti, aniž by se museli obávat odvety, zastrašování nebo šikanování.

Skupina nemá zaznamenané žádné potvrzené případy týkající se dětské práce, nucené práce, obchodování s lidmi, diskriminace ani jiných podobných incidentů ve své vlastní pracovní síle. Podnik si rovněž není vědom žádných potvrzených incidentů zahrnujících pracovníky v hodnotovém řetězci, dotčené komunity, spotřebitele a koncové uživatele.

Dotčené komunity.

Ukazatele specifické pro skupinu

Ukazatel	2023	2024
Počet veřejných akcí zacílených na lokalitu a místní komunitu	262	275
Počet veřejných akcí v kooperaci s místními komunitami	8	9
Počet uskutečněných komentovaných prohlídek (např. SVJ, školy, instituce)	12	10
Počet podpořených subjektů neziskových a charitativních organizací	25	23
Počet členství v Benefit Klubu Brumlovka a Nové Roztyly	328	397

Spotřebitelé a koncoví uživatelé.

Ukazatele specifické pro skupinu

Ukazatel	2023	2024
Dlouhodobá míra průměrné neobsazenosti budov – průměr za 5 let	Méně než 10 %	Méně než 10 %
Nespokojenost nájemců vyjádřená mírou fluktuace	Méně než 5 %	Méně než 5 %
Spokojenost a loajalita nájemců	96 %	96 %



UKAZATELE SPRÁVY A ŘÍZENÍ PODNIKU

Odsouzení a pokuty za korupci a úplatkářství (B11)

Skupina nebyla odsouzena ani neobdržela žádnou pokutu v oblasti korupce a úplatkářství.

Výnosy z určitých sektorů a vyloučení z referenčních hodnot EU (C8)

Skupina Passerinvest negeneruje zisk z žádných uvedených sektorů, na které se vztahuje povinnost vykazování výnosů:

- kontroverzní zbraně;
- pěstování a produkce tabáku;
- sektor fosilních paliv (uhlí, ropa a plyn);
- chemická výroba.

Vzhledem k povaze podnikání skupiny není Passerinvest vyloučen z referenčních hodnot EU, které jsou v souladu s Pařížskou dohodou.

Podíl žen a mužů ve vedení podniku (C9)

K 31. 12. 2024 skupina eviduje 100% zastoupení mužů ve vedení podniku. Více informací o organizační struktuře společnosti viz kapitola Obecné informace – základ pro přípravu (B1).

Dodavatelé.

Ukazatele specifické pro skupinu

	2023	2024
Podíl dodavatelů z České republiky	99,72 %	99,96 %



Prohlášení o použití:

Při vykazování nefinančních informací za rok 2024 skupina vycházela ze standardů VSME (EFRAG Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed small and medium-sized enterprises, konkrétně ze základního modulu těchto standardů rozšířených o komplexní modul (možnost B), verze 12/2024.

Použité VSME:

[VSME Standard.pdf](#)

Vykazované informace
B1 – Základ pro přípravu (str. 4)
C1 – Strategie: Obchodní model a udržitelnost – související iniciativy (str. 12)
B2 – Postupy, politiky a budoucí iniciativy pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství (str. 18)
C2 – Popis postupů, politik a budoucích iniciativ pro přechod k udržitelnějšímu hospodářství (str. 19)
B3 – Energie a emise skleníkových plynů (str. 31)
C3 – Cíle snižování emisí skleníkových plynů a plán přechodu (str. 34)
C4 – Klimatická rizika (str. 35)
B6 – Voda (str. 36)
B7 – Využívání zdrojů, oběhové hospodářství a nakládání s odpady (str. 37)
B8 – Pracovní síla – obecná charakteristika (str. 39)
B9 – Pracovní síla – zdraví a bezpečnost (str. 39)
B10 – Pracovní síla – odměňování, kolektivní vyjednávání a školení (str. 40)
C6 – Politiky a procesy v oblasti lidských práv (str. 40)
C7 – Závažné negativní incidenty týkající se lidských práv (str. 40)
B11 – Odsouzení a pokuty za korupci a úplatkářství (str. 42)
C8 – Výnosy z určitých sektorů a vyloučení z referenčních hodnot EU (str. 42)
C9 – Podíl žen a mužů ve vedení podniku (str. 42)



Passerinvest