



savills

## SLOVNÍČEK ESG POJMŮ

V KONTEXTU GREEN LEASES

# Udržitelnost a ESG se stává stále více diskutovaným tématem

a je tak nedílnou součástí našich každodenních životů. Přináší s sebou různá rizika a příležitosti, ale také novou legislativu a sní související pojmy. Udělejte si přehled, co jednotlivé termíny a zkratky znamenají.



# 1 GREEN LEASES

Green leases, neboli zelené nájemní smlouvy, nebo také zelené dodatky k nájemním smlouvám jsou smlouvy, jejichž prostřednictvím mohou majitel a nájemce společně dosáhnout stanovených závazků a cílů v oblasti ESG a udržitelnosti. Zelené smlouvy umožňují např. získání dat pro výpočet uhlíkové stopy či podnikat kroky a opatření k jejímu snižování. Konkrétně se může jednat třeba o vzájemné sdílení spotřeby energií nebo o vhodné investice do budovy s cílem zlepšení její energetické náročnosti.

# 2 ESG

Zkratka ESG (Environmental, Social, a (Corporate) Governance) je pojem, pod kterým si lze představit celou řadu věcí. Zjednodušeně lze říci, že se jedná o udržitelný a zodpovědný přístup k životnímu prostředí (E) a společnosti (S) při dodržení procesů řízení, etiky, nastavených procesů a rovněž zachování transparentnosti v pravidelném reportování.



**E (environmentální oblast) -**  
snižování uhlíkové stopy, efektivní využívání vodních zdrojů, prevence vzniku a recyklace odpadu, energetická efektivita, vliv na biodiverzitu



**S (sociální oblast) -**  
diverzita a inkluze, bezpečné pracovní prostředí, férové pracovní podmínky, vzdělávání a rozvoj zaměstnanců, společenská odpovědnost



**G (oblast správy a řízení) -**  
etické jednání, transparentnost, férové řízení, nezávislost představenstva, audit a kontrola procesů

# 3 NEFINANČNÍ REPORTING

Nefinanční report je dokument, ve kterém firmy zveřejňují komplexní přehled o svém vztahu k životnímu prostředí (Environmental), svým zaměstnancům a společnosti jako takové (Social) a o řízení firmy (Governance). Podobně jako ve finančních reportech firmy zveřejňují tržby či zisk, v nefinančním reportu uvádějí, jakou mají uhlíkovou stopu nebo jaké používají materiály, stejně tak jaké mají rozdělení mužů a žen ve vedení společnosti či jaký je rozdíl v jejich finančním ohodnocení. Firmy v reportech zveřejňují také své cíle v oblasti udržitelnosti, a politiky, jejichž prostřednictvím chtějí stanovených cílů dosáhnout.

# 4 CSRD

Směrnice CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), navazující na směrnici NFRD (Non-Financial Reporting Directive) z roku 2014, představuje nový povinný standard v oblasti nefinančního reportingu. Nově se povinnost nefinančního reportingu rozšíří z nižších desítek na několikinasobně větší okruh firem. Datum prvního reportu se však bude lišit v závislosti na typu firmy či instituce.

## Vývoj nefinančního reportingu



# 5 EU TAXONOMIE

EU Taxonomie je jednotný klasifikační systém, který definuje udržitelné, tzv. “zelené” činnosti napříč EU. Cílem nařízení o taxonomii je umožnit firmám jasně určit, zda je jejich podnikání udržitelné a zda jejich činnosti přispívají ke zmírňování změny klimatu.

## 6 CRREM

CRREM, Carbon Risk Real Estate Monitor, je nástroj pro analýzu výkonnosti budov a portfolií v oblasti emisí uhlíku v porovnání se scénáři snižování emisí uhlíku předepsanými Pařížskou dohodou pro omezení globálního oteplení klimatu maximálně o 1,5° a o 2°.

Konkrétně CRREM funguje jako nástroj, který pomáhá společnostem v realitním sektoru vyhodnotit, zda budova dosahuje výkonnosti v souladu s výše uvedenými emisními scénáři a zda, resp. kdy v budoucnu nastane nesoulad. To je vyjádřeno dekarbonizační křivkou (stanovenou pro danou velikost, typ využití a umístění nemovitosti) a případným průsečíkem této křivky a křivky emisí uhlíku hodnocené budovy.

## 7 GHG PROTOKOL

Greenhouse Gas Protocol, neboli protokol o skleníkových plynech je iniciativa, která byla vytvořena za účelem stanovení univerzální standardizované metody pro měření emisí skleníkových plynů společností. Poskytuje standardy, pokyny, nástroje a školení pro podniky a státní správu k měření, řízení a porovnávání emisí způsobujících oteplování klimatu. Protokol o skleníkových plynech je známý díky své klasifikaci emisí v rozsahu 1, 2 a 3.

## 8 UHLÍKOVÁ STOPA

Uhlíková stopa je suma vypuštěných skleníkových plynů vyjádřených v ekvivalentech CO<sub>2</sub>, která se dále dělí na přímou (Scope 1) a nepřímou (Scope 2&3).

Scope 1 – přímé emise uvolněné do ovzduší bezprostředně při dané aktivitě (např. emise z výroby tepla či elektřiny ze zdrojů instalovaných přímo v budovách, spalování pohonných hmot)

Scope 2 – nepřímé emise z nakupované energie nevznikající přímo v budovách (příkladem je nákup elektřiny či tepla)

Scope 3 – další nepřímé emise jsou emise, které jsou důsledkem aktivit dané společnosti, ale nepatří do Scope 2 (např. emise spojené s výstavbou domu a výrobou stavebních materiálů či výrobou automobilu, emise spojené se služebními cestami zaměstnanců, dojížděním do práce nebo třeba spotřebou papíru, atd.)

Aby byly produkt, služba, nebo společnost uhlíkově neutrální, musí přispět (přímo či nepřímo) k odstranění stejného množství CO<sub>2</sub> z atmosféry, jako kolik do ní uvolnily. Koncept uhlíkové neutrality se liší v závislosti na použité metodologii či výpočtech a typu kompenzačního opatření a má tak různé podoby a definice.

Všeobecný přístup je však takový, že k zastavení globálního oteplování je nutné, aby společnosti a organizace, resp. státy nevypouštěly do atmosféry více skleníkových plynů, než jsou z ní schopny odstranit. Evropská Unie se prostřednictvím Zelené dohody pro Evropu (The European Green Deal) zavázala, že dosáhne uhlíkové neutrality do roku 2050.

### **55% snížení emisí skleníkových plynů v roce 2030**

Mezikrokem k dosažení klimatické neutrality EU v roce 2050 je snížení emisí skleníkových plynů do roku 2030 o 55 % ve srovnání s rokem 1990.

# 10 GREENWASHING

Greenwashing je termín, který se vžil v souvislosti se „zeleným“ marketingem, kdy některé společnosti předstírají, že jejich chování, produkt či služba má pozitivní dopad na životní prostředí, aniž by tato skutečnost byla ověřena nebo něčím podložena. Pro spotřebitele je někdy těžké rozlišit, zda se firma opravdu chová udržitelně, nebo zda se jedná pouze o líbivý marketing a klamání spotřebitele o pozitivním ekologickém dopadu.

Například pokud firma nahrazuje plastovou tašku papírovou, jeví se to z hlediska životního prostředí jako lepší varianta. Bez analýzy LCA, která měří dopad výrobku na životního prostředí od počátku jeho života až po likvidaci, to ale nelze s jistotou tvrdit.

