

Crinity: Jak zvládnout ESC a výzvy současného developmentu

Crinity: How to navigate ESC and challenges in current development

Grinity je na trhu již skoro tři roky, ale díky dlouholeté odbornosti (v minulosti pod hlavičkou Arcadis a EC Harris) působí jako etablovaná společnost. Jaké jsou aktuální trendy a výzvy v oblasti developmentu a jak Grinity pomáhá klientům zvládat náročné požadavky současné doby? Současnou problematiku nám přiblížila Lenka Matějíčková, Sector Leader Sustainability, která řídí přes 40 expertů v oboru udržitelnosti, a Jakub Pavelka, Sector Leader Commercial Developers, jenž vede tým projektového managementu a energetické optimalizace budov.

Jaké změny jste na trhu zaznamenali za poslední roky?

JP: Klíčovým momentem byl souběh několika faktů – covid, válka na Ukrajině, energetická krize, inflace a současně i ESG. Tyto události vedly ke zdražení financování staveb a developmentu, nárůstu cen stavebních materiálů a prací, což přimělo firmy přemýšlet o efektivitě a návratnosti investic. Také tlak Evropské unie na snižování uhlíkové stopy a zavedení nefinančního reportingu vytvořily nové příležitosti, ale i povinnosti. To vše akcelerovalo poptávku po našich službách.

LM: To mohu potvrdit, protože co se týká mého oddělení a udržitelnosti jako takové, vnímám obrovský boom. Dochází částečně k odklonu od tradičních certifikací LEED, BREEAM a v poslední době i WELL směrem k ESG včetně povinnosti nefinančního reportování v souladu s Taxonomií EU. Také se navýšila poptávka po energetické optimalizaci budov.

Jak na to tedy reagujete?

LM: ESC se stalo nedílnou součástí našich služeb. Klienti se na nás stále častěji obracejí s otázkami typu: „Co po nás EU vlastně chce? Jak to máme udělat? A co to pro nás prakticky znamená?“ Tato legislativa přináší nové výzvy, ale zároveň otevírá prostor pro řadu našich aktivit a řešení.

JP: Z pohledu klientů tato opatření často nadšení nevyvolávají, ale pro nás je to příležitost. Víme, jak jim poradit a pomoci tímto obdobím projít co nejméně bolestivě. Navrhujeme řešení, která nejen splňují požadavky legislativy, ale přinášejí také reálné úspory v provozu jejich budov.

Lze tedy konstatovat, že v tomto případě jsou nařízení EU přínosná?

LM: Evropská unie se vrací k základním hodnotám, které zde dříve byly, ale postupem času se vytratily. Tento přístup vytváří stabilní základy pro naše služby. Klíčovým aspektem je zajištění návratnosti investic, což poskytuje bankám jistotu, že nájemci zůstanou dlouhodobě a nebudou nuceni opustit prostory kvůli rostoucím provozním nákladům. Zahraniční firmy, které mají své mateřské společnosti v jiných zemích, navíc kladou důraz na co nejnižší náklady na energie. My dokážeme klientům detailně propočítat, kolik mohou dlouhodobě ušetřit na

provozních nákladech, pokud více investují do kvalitnější výstavby. Neomezujeme se na jednoduchá doporučení, jako je instalace fotovoltiky – analyzujeme objekt komplexně, abychom navrhli neefektivnější a realistická řešení. A to již více než 10 let.

JP: Na majitele budov je v současnosti vyvíjen tlak z více směrů. Musí zohlednit nejen vlastní ESG reporting, ale také požadavky svých nájemců, kteří hledají energeticky úsporné budovy pro splnění svých ESG závazků. Kromě toho hrají zásadní roli i podmínky bank při refinancování nemovitostí, které rovněž kladou důraz na energetickou efektivitu.

Co obsahují služby pro klienta v balíčku?

JP: Existuje několik fází, v nichž můžeme naši službu implementovat. Jednou z nich je budova, která se má nově developovat, takže zatím je někde na papíře nebo na něm teprve vzniká. Na základě znalosti požadavků klienta, legislativy a reportování umíme nastavit parametry budovy, aby byla energeticky co nejúspornější a splňovala požadavky, které nyní ESC na budovy klade.

A jak přistupujete ke stávajícím budovám, mohou dosáhnout požadovaných standardů?

JP: Většina stávajících budov je součástí portfolií a klienti mají zájem je upravit tak, aby byly energeticky efektivnější a snižovaly svou uhlíkovou stopu. Provádíme tzv. energetickou optimalizaci, kdy zhodnotíme technický stav budovy, zaměříme se na provozní úspory a připravíme investiční opatření pro další zlepšení. Často nás překvapí, kolik energie lze uspořit pouhou optimalizací provozních parametrů.

LM: Starší budovy mají někdy větší potenciál, než se zdá. Dokonce i před pár lety postavená budova může vykazovat horší výsledky než starší objekt, pokud jsou její technická zařízení nedostatečně kvalitní. Bohužel se stále méně lidí věnuje technickým oborům, což ovlivňuje kvalitu realizací, ale současně nám to přináší řadu příležitostí ke zlepšení.

JP: Dalším klíčovým faktorem je schopnost budovy reagovat na budoucí požadavky a klimatické výzvy. Taxonomie EU poskytuje předpovědi změn, podle nichž se snažíme budovy připravit na následujících 10, 15 či 20 let. Nejde o předimenzování, ale o vytvoření flexibility – například prostorového uspořádání pro budoucí tech-

nologie nebo větších rozvodů, které umožní snadnější modernizaci. Taková opatření jsou investičně nenáročná, ale strategicky důležitá.

Není to tedy pouze o budově.

LM: Přesně tak, jde i o její okolí. Pokud postavím novou kancelářskou budovu v určité lokalitě, měla bych zároveň přemýšlet, jak to kompenzovat místním obyvatelům. Governance hraje klíčovou roli – nestačí mít jen hezké cíle, jako být uhlíkově neutrální do roku 2030, pokud to není podloženo konkrétními čísly, plány a kontrolními mechanismy. Tyto aktivity se musejí promítnout do politiky firmy, aby měly skutečný dopad. Tato filozofie je pevně spjata s naší činností v rámci ESC Due Diligence (ESC DD). Náš tým se zabývá nejen parametry spojenými se znečištěním vody, ovzduší nebo provozem zařízení, ale také projektovým managementem, který navazuje na governance. ESC se dnes prolíná celou naší firmou. Zatímco dříve se na jednom projektu podíleli tři nebo čtyři lidé, dnes jich může být 15 – od specialistů na biodiverzitu a energetiku po odborníky na lokální znečištění nebo projektový management. ESC je zkrátka multioborová záležitost vyžadující koordinovaný přístup.

Zpět k situaci na našem trhu. Příliš nových staveb nevzniká, naopak je zde mnoho ekonomicky nevyhovujících. Jaká řešení doporučujete z tohoto pohledu?

JP: V současné době je na trhu hodně staveb, které jsou staré jen v uvozovkách, například 20 let, což není pro budovu žádná zásadní stáří. Ale právě v tomto období často dochází k ukončení životnosti původních technologií. To vyžaduje zásadní zásahy a modernizace. Na základě aktuálních potřeb klientů dokážeme připravit koncepty, které nejen řeší stávající problémy, ale zohledňují také budoucí požadavky na provoz a udržitelnost těchto objektů. Tím pomáháme zajistit jejich dlouhodobou konkurenceschopnost.

Máte za sebou mnoho úspěšných projektů. Chcete vyzdvihnout některé z nich, kde byla spolupráce s klientem obzvláště vydařená?

JP: Rád bych zmínil naši spolupráci se společností Mint Investments na energetické optimalizaci jejich portfolia, kde se podařilo dosáhnout významných provozních energetických úspor. Dalším příkladem je portfolio Fidurock zaměřené na retailové parky a bytové domy, kde jsme také přispěli k efektivnějšímu a udržitelnějšímu provozu. **LM:** Doplnila bych naši spolupráci s Českou spořitelnou na jejich nově stavěném sídle o rozloze 100 000 m² na pražském Smíchově. Zde jsme se kromě provozní uhlíkové stopy zaměřili na tzv. svázanou uhlíkovou stopu, tedy vliv použitých materiálů na životní prostředí. Tento přístup byl na českém trhu jedním z prvních svého druhu. Díky rozsahu projektu může Česká spořitelna svými požadavky na nízkou uhlíkovou stopu použitých materiálů významně ovlivnit trh a přispět ke změně přístupu dodavatelů v celé České republice.

Čekají nás určité časové milníky jako roky 2025, 2030, 2050. Jak by se měli klienti na tyto ter-



Lenka Matějíčková,
Sector Leader Sustainability



Jakub Pavelka, Sector Leader
Commercial Developers

Je důležité používat selský rozum a mít na paměti, že budova slouží především lidem... (L. Matějíčková)

míny připravit a jaké legislativní požadavky je čekají?

LM: Tyto roky představují zásadní posuny, především kvůli povinnosti plnit požadavky nefinančního reportování a ESC. Firmy budou muset začít systematicky sbírat data, analyzovat je a implementovat konkrétní opatření. Klíčové bude šetření energiemi, snižování energetické náročnosti a postupné dosažení nulové provozní uhlíkové stopy.

JP: Na základě legislativních požadavků a našich zkušeností doporučujeme klientům zaměřit se především na efektivní provozování svých budov, ať už jde o nové, nebo starší objekty. Důležité je provést audit nebo optimalizaci provozu, což zahrnuje opatření s minimálními investičními náklady, která však mají významný dopad na snížení energetické náročnosti. Tato opatření lze realizovat téměř okamžitě, pokud se ví, jak na to, a představují nejrychlejší krok k přípravě na budoucí požadavky.

Nakonec je to všechno o lidech...

LM: Rozhodně. Jakákoli opatření by měla reflektovat fakt, že zaměstnanci a nájemci jsou tím nejcennějším, co v budově je. Lidé mají stále vyšší nároky, je složité si je udržet, a proto je klíčové pečovat o jejich spokojenost. Optimalizace budovy musí jít ruku v ruce s vytvářením kvalitního vnitřního prostředí. Není efektivní bezhlavě měnit všechna zařízení nebo zavádět opatření jen pro dosažení uhlíkové neutrality, pokud to nemá skutečný smysl. Je důležité používat selský rozum a mít na paměti, že budova slouží především lidem – to platí i pro rok 2030 a dále. Ačkoli se vyžaduje provozní uhlíková neutralita, nikdo dnes přesně neví, jaké technologie budou v budoucnu dostupné. Proto je nezbytné mít flexibilní přístup, zvažovat různé možnosti a nepřístupovat k problematice jednostranně. Klíčem je otevřenost a ochota přizpůsobit se tomu, co přinese budoucnost.

Arnošt Wagner
Foto: Archiv Grinity



Corall Office Park

Grinity has been operating on the market for almost three years, but with its extensive expertise – previously under the Arcadis and EC Harris brands – it is recognized as an established player in the industry. What are the current trends and challenges in the development sector, and how does Grinity assist clients in meeting the demanding requirements of the modern era? We explored these topics with Lenka Matějčková, Sector Leader Sustainability, who oversees a team of more than 40 sustainability experts, and Jakub Pavelka, Sector Leader Commercial Developers, who leads the Project Management and Energy Building Optimization teams.

It's important to use common sense and remember that a building exists primarily for the people inside...
(L. Matějčková)

What changes have you observed on the market over the past few years?

JP: A pivotal moment occurred due to the combination of several factors – COVID-19, the war in Ukraine, the energy crisis, inflation, and ESG requirements. These events drove up the cost of construction and development projects financing, as well as the costs of building materials and labor. This made companies rethink efficiency and investment returns. In addition, the EU's pressure to reduce carbon footprints and implement non-financial reporting introduced new opportunities as well as obligations. All these factors significantly accelerated the demand for our services.

LM: I can confirm this, particularly in relation to my team and sustainability itself, where we are witnessing massive growth. There is a noticeable shift away from traditional certifications such as LEED, BREEAM, and more recently WELL, towards ESG, including the mandatory non-financial reporting in line with the EU Taxonomy. Additionally, the demand for Energy Building Optimization has increased significantly.

So, how do you react to this situation?

LM: ESG has become an integral part of our services. Clients increasingly come to us with questions like, 'What does the EU actually require from us? How should we implement it? And what does it practically mean for us?' This legislation introduces new challenges but also creates opportunities for many of our activities and solutions.

JP: From the client's perspective, these measures are not often met with enthusiasm, but for us, they represent an opportunity. We know how to guide them and help them navigate this period with minimal disruption. Our team designs solutions that not only comply with legislative requirements but also deliver tangible operational savings for their buildings.

Can we therefore say that EU regulations are beneficial in this case?

LM: The European Union is returning to fundamental values that once existed but have gradually faded. This approach creates a stable foundation for our services. A key aspect is ensuring a return on investment, which provides banks with confidence that tenants will remain long-term and won't be forced to leave properties due to rising operating costs. Additionally, international companies with parent organizations in other countries are increasingly focused on minimizing energy expenses. We are able to provide clients with detailed calculations on how much they can save on operational costs in the long term by investing more in higher-quality construction. We don't limit ourselves to simple recommendations, such as installing photovoltaic systems – we analyze buildings comprehensively to propose the most efficient

and realistic solutions. And we've been doing this for over 10 years.

JP: Building owners are currently under pressure from multiple directions. They must consider not only their own ESG reporting but also the demands of their tenants, who seek energy-efficient buildings to meet their ESG commitments. Moreover, the terms set by banks for refinancing properties play a crucial role, as they also prioritize energy efficiency.

What does the client service package include?

JP: There are several stages in which we can implement our services. One involves buildings in the development phase – either still conceptualized on paper or just starting to take shape. Based on our understanding of the client's requirements, relevant legislation, and reporting standards, we can define the parameters of the building to ensure it is as energy-efficient as possible while meeting the current ESG requirements for buildings.

And how do you approach existing buildings? Is it possible to meet the required standards with them?

JP: Most existing buildings are part of portfolios, and clients are interested in upgrading them to be more energy-efficient and reduce their carbon footprint. We provide energy optimization, where we assess the building's technical condition, focus on operational savings, and prepare investment measures for further improvements. We are often surprised by how much energy can be saved simply by optimizing operational parameters.

LM: Older buildings sometimes have more significant potential than one might expect. Even a building constructed just a few years ago can perform worse than an older one if its technical systems are insufficient. Unfortunately, fewer people are entering technical fields, which impacts the quality of implementations but simultaneously provides us with numerous opportunities for improvement.

JP: Another critical factor is a building's ability to adapt to future requirements and climate challenges. The EU Taxonomy, for example, provides forecasts of changes, and we aim to prepare buildings for the next 10, 15, or even 20 years. This is not about overengineering but about creating flexibility – such as adaptable spatial layouts for future technologies or larger infrastructure systems that enable easier modernization. These measures are cost-effective yet strategically significant.

So it's not just about the building.

LM: Exactly, it's also about the surrounding environment. If I construct a new office building in a specific location, I should also consider how to compensate the local community. Governance plays a key role – it's not enough to have admirable goals, such as being carbon-

-neutral by 2030, if concrete numbers, plans, and control mechanisms do not support them. These activities must be integrated into the company’s policy to have a real impact. This philosophy is closely tied to our work in ESG Due Diligence (ESG DD). Our team addresses not only parameters related to water or air pollution and facility operations but also Project Management that builds on governance principles. ESG now employs our entire company – while previously, a single project might involve three or four people, today it could include up to 15, ranging from biodiversity and energy experts to specialists in local pollution or Project Management. ESG is fundamentally a multidisciplinary matter requiring a coordinated approach.

Back to the situation on our market. There are not many new buildings being constructed, and instead, many economically unsuitable ones remain. What solutions do you recommend from this perspective?

JP: Currently, the market has a significant number of buildings that are ‘old’ only in a relative sense – 20 years is not a critical age for a building. However, this is often the point where the original technologies reach the end of their lifecycle. This requires significant interventions and modernization. Based on the current needs of our clients, we can prepare concepts that not only address existing issues but also consider future operational and sustainability requirements for these buildings. This approach helps ensure their long-term competitiveness.

You have completed many successful projects. Would you like to highlight any where the collaboration with the client was particularly successful?

JP: I’d like to highlight our collaboration with Mint Investments on the energy optimization of their portfolio, where we achieved significant operational energy savings. Another example is our synergy with the Fidurock portfolio, focusing on retail parks and residential buildings, where we also contributed to more efficient and sustainable operations.

LM: I would add our partnership with Česká spořitelna on their newly constructed headquarters spanning 100,000 sq m in Prague’s Smíchov district. Beyond operational carbon footprint reduction, we also focused on the embodied carbon footprint, assessing the environmental impact of the materials used. This approach was one of the first of its kind on the Czech market. Given the scale of the project, Česká spořitelna’s requirements for low-carbon materials can significantly influence the market and contribute to a transformation in supplier practices across the Czech Republic.

We face key milestones such as 2025, 2030, and 2050. How should clients prepare for these deadlines? What legislative requirements lie ahead?

LM: These years mark significant shifts, primarily due to the obligation to comply with non-financial reporting and ESG requirements. Companies will need to start syste-

matically collecting data, analyzing it, and implementing concrete measures. The focus will be on energy savings, reducing energy consumption, and gradually achieving net-zero operational carbon emissions.

JP: Based on legislative requirements and our experience, we recommend our clients prioritize the efficient operation of their buildings, whether new or existing. Conducting an audit or operational optimization is crucial. This includes implementing measures with minimal investment costs that have a significant impact on reducing energy consumption. These measures can be implemented almost immediately if approached correctly and represent the quickest step toward preparing for future requirements.

Eventually, it’s all about people...

LM: Absolutely. Any measures should reflect the fact that employees and tenants are the most valuable assets in a building. People’s expectations are rising, and retaining them is becoming increasingly challenging, which makes it essential to prioritize their satisfaction. Optimizing a building must go hand in hand with creating a high-quality indoor environment. It’s inefficient to blindly replace all systems or implement measures solely to achieve carbon neutrality if they don’t serve a real purpose. It’s important to use common sense and remember that a building exists primarily for the people inside – this applies to 2030 and beyond. While operational carbon neutrality will be required, no one can predict with certainty what technologies will be available in the future. Therefore, it’s crucial to maintain a flexible approach, consider multiple options, and avoid a one-sided perspective. The key is openness and the willingness to adapt to whatever the future brings.

Arnošt Wagner
Photo: Archiv Crinity