



# **ESG a banky – pohl'ad na ESG riziká a príležitosti v sektore nehnuteľností**

**TATRA BANKA, a.s. | Ing. Danka Daubnerová**

**Dni Facility Managementu 2024 | 02.10.2024**

# Úlohy bánk v ESG

## Management ESG rizík

Predchádzanie,  
identifikácia a riadenie:

- **Fyzických rizík**  
(Physical risk)
- **Rizík transformácie**  
(Transition risk)

## Financovanie ESG investícií klientov

Financovanie **zelených a sociálnych** projektov

Financovanie **ESG stratégie** klienta

## ESG povinnosti bánk pri úverovaní a reporting

Povinnosti bánk posúdiť ESG aktivitu klientov

Nefinančný reporting ako firma / ako banka

**Zber ESG údajov**  
**Poskytovanie informácií o ESG a udržateľnosti klientom**



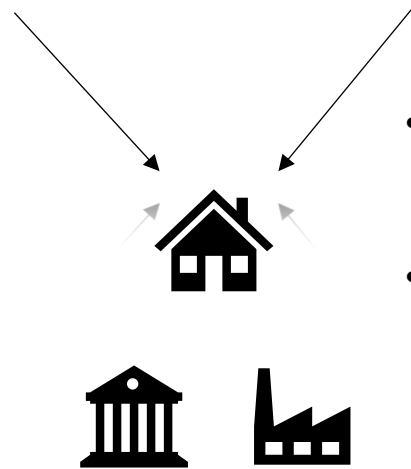
# ESG riziká v ekonomike

## Fyzické ESG riziká (Physical risk)

- **Akútne** – vyplývajúce z extrémnych javov, ako napr. sucho, záplavy, búrky, prívalové dažde
- **Chronické** – vyplývajúce z postupných zmien klímy, ako napr. zo zvyšovania teploty, stúpania hladiny morí, z nedostatku vody, straty biodiverzity, zmeny využívania pôdy, ničenia biotopov a nedostatku prírodných zdrojov

## Riziká transformácie/prechodu (Transition risk)

- **Vznikajú pri adaptácii** na nízkouhlíkové a viac environmentálne udržateľné hospodárstvo.
- Môžu vzniknúť ako **následok**:
  - **klimatických a environmentálnych politík** (riziko zmeny hodnoty/likvidity nehnuteľnosti, právne riziko),
  - **technologického pokroku** (potreba dodatočných technológií/investícií),
  - **zmeny postoja a preferencií trhu** (reputačné riziko)



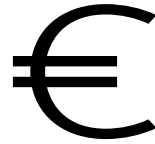
# ESG v sektore nehnuteľností

V sektore nehnuteľností banky riešia:

- **Manažment ESG rizík nehnuteľnosti:**
  - akútne fyzické ESG riziká (prírodné katastrofy, záplavová oblasť)
  - riziká prechodu (riziká transformácie podnikania smerom k plneniu spoločenských požiadaviek)
- **Energetická efektivita**, EPC resp. medzinárodné energetické certifikáty, obnoviteľné zdroje energie na mieste
- **Spotreba energií** (reálna, aj z energetického certifikátu), **spotreba vody**
- Skleníkové plyny (reálne, aj z energetického certifikátu), plány v oblasti ich redukcie, **dekarbonizačné stratégie**
- **Pri výstavbe** - použité materiály, udržateľnosť výstavby



# ESG v sektore nehnuteľností – opatrenia

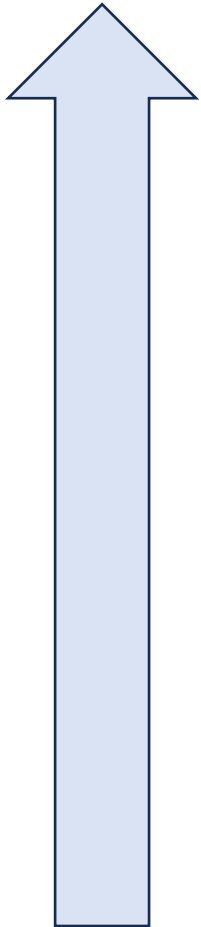


Riziko ESG prechodu, reputácia, zmena nálad  
a požiadaviek trhu

Celkové emisie, dekarbonizačné stratégie

Spotreba energií, energetická efektivita, obnoviteľné zdroje, redukcia  
nákladov na prevádzku nehnuteľnosti

Predchádzanie akútnym fyzickým ESG rizikám (povodne, privalové dažde)  
adaptácia na zmenu klímy (horúčavy, extrémny počasie)



# CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

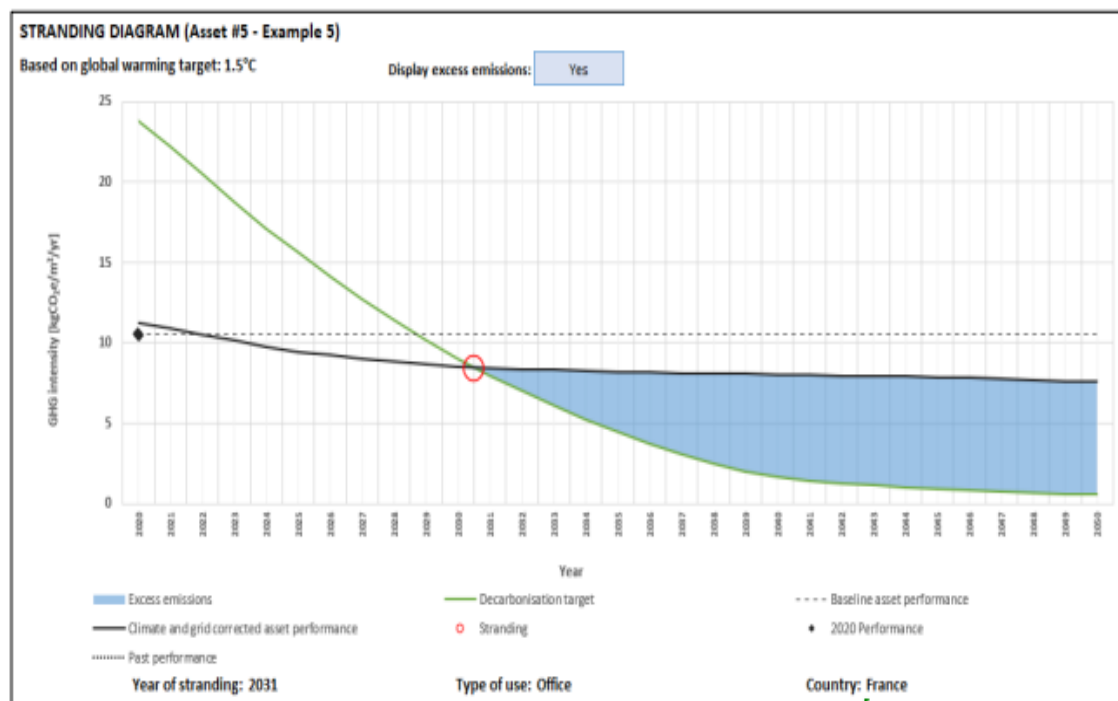
- nástroj určený na **pomoc** vlastníkom nehnuteľností a investorom **pri hodnotení rizík spojených s uhlíkovou stopou ich majetku**
- pomáha identifikovať nehnuteľnosti, ktoré by mohli byť v budúcnosti **ohrozené kvôli nedostatočnej energetickej efektívnosti a prísnejším environmentálnym predpisom**
- [CRREM Project](#)

## Výhody pre užívateľov:

- **monitorovanie energetickej výkonnosti** (možnosť sledovať energetickú výkonnosť jednotlivých nehnuteľností, portfólií a celých spoločností)
- **hodnotenie rizík** (nástroj na hodnotenie finančných rizík spojených s uhlíkovými emisiami)
- grafické zobrazenie rizík – **bod, odkedy nehnuteľnosť prestáva byť v súlade s dekarbonizačnými požiadavkami**
- informácia o **nákladoch, ktoré sú spojené s vyššími spotrebami energií nad cieľové hodnoty spotrieb** v zmysle zvolenej dekarbonizačnej stratégie



# CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)



- aktuálna a budúca uhlíková výkonnosť budovy - emisná intenzita, t. j. **množstvo ročných emisií skleníkových plynov prepočítané na podlahovú plochu budovy**
- emisné údaje zahŕňajú emisie priamo generované spaľovaním fosílnych palív na mieste na vykurovanie a nepriame emisie (spôsobené používaním diaľkového vykurovania a/alebo spotrebou elektriny).

- **cieľová dekarbonizačná cesta** konkrétneho typu budovy v konkrétnej krajine, ktorá je v súlade s určitým klimatickým cieľom (1,5°C/2°C) a nesmie byť prekročená, ak má nehnuteľnosť byť "Paris-proof".
- Ak je intenzita emisií nad cieľovou hodnotou, dochádza k tzv. "**stranding**" bodu (odkedy nehnuteľnosť prestáva byť v súlade s zvolenou dekarbonizačnou stratégiou).

# ESG v sektore nehnuteľností – príležitosti

- **Vyššie nájomné a vyššia trhov hodnota nehnuteľnosti**
- **Zníženie prevzkovch nákladov**
- **Zvšen atraktivita pre investorov**
- **Zníženie rizík** spojených s klimatickými zmenami a reguláciami
- **Možn finann stimuly** (napr. od finančných inštitúcií)
- **Zlepšenie spokojnosti nájomníkov** - niššia fluktuácia a vššia miera obsadenosti





**Ďakujem za pozornosť!**