

RILANCIO: Facility management pod vlajkou ESG



Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio

Udržitelná politika Evropské unie směřující k naplnění závazku uhlíkové neutrality a výraznému snížení dopadů jednotlivých činností na životní prostředí ovlivní již v blízké budoucnosti fungování dalších tisíců firem a stovek nemovitostí. Právě budovy se na světové produkci CO₂ podílejí víc než 36 procenty. Majitelé, investoři, developeři i nájemci nemovitostí jsou tak konfrontováni s řadou nových výzev a technických i legislativních požadavků. To potvrzuje i Michal Ryvola, jednatel společnosti Rilancio, jednoho z největších poskytovatelů technického managementu a integrované správy budov v České republice, která přichází s novinami v oblasti komplexních ESG auditů, strategií optimalizací budov, zkvalitnění pracovního prostředí i snižování uhlíkové stopy v souladu s taxonomií EU.

Zpříšňování evropské legislativy v oblasti udržitelnosti a emisí skleníkových plynů má v sektoru nemovitostí stále významnější dopad. Všechny **novostavby** by například měly být už **od roku 2028 bezemisní**. Požadována bude ale i **renovace stávajících objektů**, které mají **do roku 2030** dosáhnout alespoň třídy energetické náročnosti E a do roku 2033 třídy D.

Významného počtu firem se nově dotkne i **Směrnice o nefinančním reportingu CSRD**. „Řada vlastníků, ale i nájemců budov tak bude muset začít **sledovat a vykazovat svou vlastní uhlíkovou stopu**,“ podotýká Ryvola. „Do té je započítána i uhlíková stopa nemovitostí, ve kterých společnosti sídlí nebo je využívají pro



svou činnost.“ Povinnost data sledovat a vykazovat budou mít podle CSRD nově zejména subjekty, které vlastní aktiva v hodnotě vyšší než 500 milionů korun (20 milionů eur) a jejichž čistý roční obrát přesahuje 1 miliardu korun (40 milionů eur), nebo mají více než 250 zaměstnanců. Postupně se povinnost dotkne i veřejné obchodovatelných středních a malých společností.

Jak upozorňuje Ryvola, velká část aktérů trhu se již začíná na nové požadavky připravovat. A to i díky faktu, že tzv. Zprávy o udržitelnosti podle



Masaryčka, Praha 1 ■ Developer: Penta Real Estate ■ Nová dominanta centra Prahy splňuje nejvyšší parametry udržitelnosti v souladu s certifikací LEED Platinum (tj. nejvyšší možný stupeň) ■ Technický facility management: Rilancio



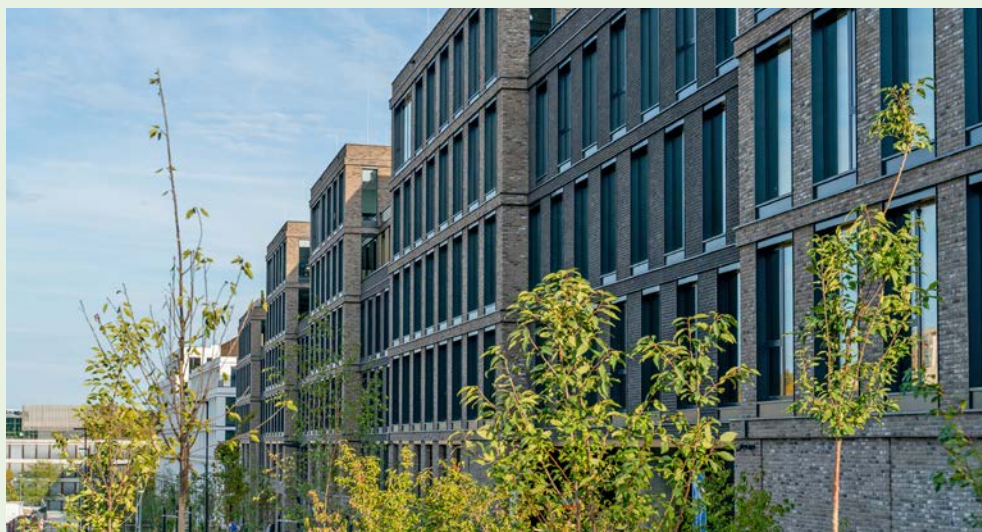
RILANCIO: Facility management under the banner of ESG

The European Union's sustainable policy aimed at fulfilling the commitment to carbon neutrality and a significant reduction in the environmental impact of individual activities will affect the functioning of thousands more companies and hundreds of properties in the near future. In fact, buildings account for more than 36 percent of the world's CO₂ production. Owners, investors, developers and tenants of real estate will therefore be confronted with a number of new challenges and technical and legislative requirements. This was confirmed by Michal Ryvola, the Executive Director of Rilancio, one of the largest providers of technical management and integrated facility management in the Czech Republic, which is coming with innovations in the area of comprehensive ESG audits, building optimisation strategies, improving the working environment and reducing the carbon footprint in accordance with EU taxonomy.

The tightening of European legislation in the area of sustainability and greenhouse gas emissions is having an increasingly significant impact on the real estate sector. All **new buildings**, for example, should be **emission-free from 2028**. But it will also be required to **renovate existing buildings**, which are expected to achieve at least energy performance class E by 2030 and class D by 2033.



Ilustrační foto / Illustrative photo



Nová Waltrovka – Legatica & Metalica, Prague 5 – Radlice ■ The project, finished in October 2023, was designed to meet the highest ESG parameters ■ Developer: Penta Real Estate ■ Technical Facility Management: Rilancio

A significant number of companies will also be affected by **the Directive on Non-Financial Reporting (CSRD)**. “Many owners, as well as building tenants, will have to start **monitoring and reporting their own carbon footprint**,” Ryvola explained. “This includes the carbon footprint of the real estate in which the companies are headquartered or use for their activities.” According to the CSRD, entities that own assets worth more than CZK 500 million (EUR 20 million) and whose net annual turnover exceeds CZK 1 billion (EUR 40 million) or that has more than 250 employees will be obliged to monitor and report the data. Gradually, the obligation will also affect publicly-traded SMEs.

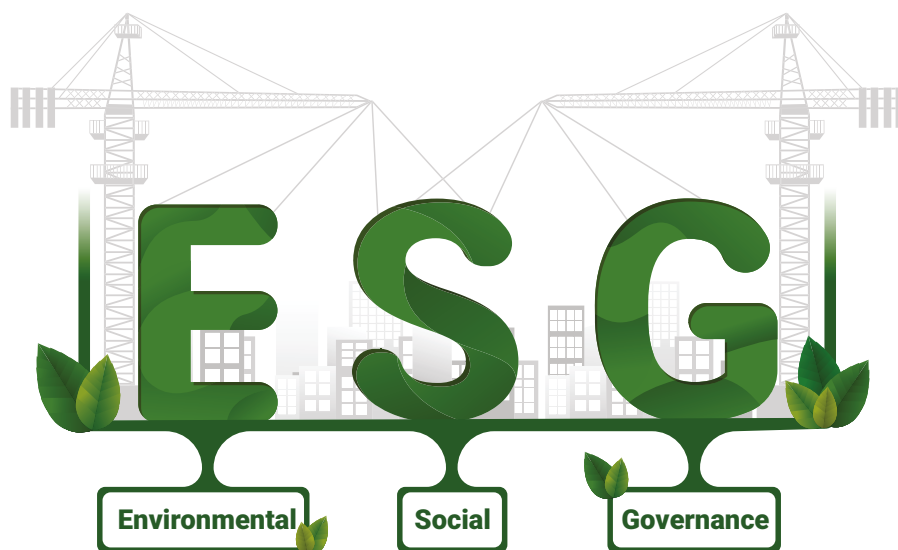
As Ryvola points out, a large number of players on the market are already starting to prepare for the new requirements. This is also because of the fact that the CSRD Sustainability Reports must **report data for 2025**. “What’s more, cooperation between property owners and tenants is key to properly set up ESG strategies,” he added.

Challenges and opportunities

ESG parameters primarily present a challenge for **older buildings**: such buildings often lack partial measurements of energy and utility consumption for individual rental units. “Thus, it is difficult for tenants to obtain the necessary data. That is why we are already working together with the owners on strategies to install specific **technologies in buildings with external meters**,” Ryvola stated. “This will help us to **systematically collect, process and analyse all the necessary data**, both for non-financial reporting purposes and for setting future building management objectives or for planning investments related to EU sustainability regulations.”

“**Every building should have its own ESG strategy**, which aims to reduce its carbon footprint over time, according to predefined and measurable indicators,” Ryvola explained. “This is where we want to focus our client support.”

Ryvola also sees an opportunity to reduce the carbon footprint in **active energy management**,



Ilustrační foto ■ ESG parametry znamenají výzvu především pro starší objekty

modernější a s vyšší účinností, jež budou reflektovat i v budoucnu kritéria udržitelnosti a stále přísnější evropské legislativy.“ To se týká především **budov, které jsou více než 10 let staré.**

„Budovu je nezbytné vnímat vždy jako celek, tak aby změny byly systémové a technologie navzájem kompatibilní. **Rilancio** je připraveno nabídnout vlastníkům **komplexní ESG audit i přípravu budoucí strategie**, která **bude reflektovat ambici snižování uhlíkové stopy i vytyčené ESG cíle**,“ zdůrazňuje Ryvola s tím, že už nyní vlastníci stále častěji zvažují např. **instalaci tepelných čerpadel** nebo **solárních elektráren**. **Do roku 2028** musí být podle EU legislativy vybaveny solárními technologiemi všechny novostavby. Budovy, které projdou rozsáhlou rekonstrukcí, budou muset tyto parametry splnit do roku 2032.

„**ESG audit budovy** by měl určit, v jakém stavu se nemovitost nachází nyní, stanovit její energetickou náročnost i aktuální uhlíkovou stopu. Dalším krokem, který nabízíme, je **návrh technického řešení do budoucna**, tj. základních bodů, jakým způsobem a **s jakou investicí (a návratností)** lze objekt ovlivnit, aby se choval hospodárněji a udržitelněji. Tato řešení jsme připraveni nejen navrhnout a nacenit, ale i na klíč zrealizovat.“

Jak dodává, do celkové ESG bilance vstupují významně také nájemci budov: „Pokud je budova například celoročně vytápěna na 24 stupňů, bude se jevit jako energeticky neefektivní i novostavba,“ upozorňuje Ryvola. „Snažíme se nájemce motivovat k tomu, aby své ESG udržitelné cíle navázali a propojili s ESG strategií vlastníka budovy, což znamená benefit pro obě strany. **Nájemcům** nabízíme technickou podporu, ale i **realizaci konkrétních opatření**, aby i oni mohli podnikat efektivně a svou uhlíkovou stopu snižovat: Ať již jde o **modernizaci/instalaci sektorových regulátorů teploty**, nebo např. **osazení čidel CO₂** do prostor firem, aby se vzduchotechnika zapínala pouze v čase a místě, kde je zaznamenán pokles kvality vzduchu a kde

CSRD musí **povinně vykazovat data už za rok 2025**. „Pro správné nastavení ESG strategií je navíc klíčová spolupráce jak vlastníků, tak nájemců nemovitostí,“ dodává.

Výzvy a příležitosti

Výzvu představují ESG parametry především pro **starší objekty**: Takové budovy nezřídka postrádají dílčí měření spotřeby energií a médií pro jednotlivé nájemní jednotky. „Pro nájemce je tak obtížné potřebná data získat. Proto už nyní pracujeme spolu s vlastníky na strategiích, jak konkrétní **technologie v budovách osadit externími měřidly**,“ uvádí Ryvola. „To nám pomůže veškerá nezbytná **data systematicky shromažďovat, zpracovávat a analyzovat**, a to jak pro účely nefinančního reportingu, tak i stanovení budoucích cílů v oblasti správy budov nebo plánování investic souvisejících s regulativy EU v oblasti udržitelnosti.“

„**Každá budova by měla mít svou ESG strategii**, jejímž cílem je podle předem stanovených a měřitelných indikátorů svou uhlíkovou stopu v čase snižovat,“ vysvětluje Ryvola. „Právě tímto směrem chceme svou podporu klientům cíleně zaměřit.“

Příležitost ke snižování uhlíkové stopy vnímá Ryvola i v **aktivním energetickém manage-**

mentu, správném a důsledném zaregulování veškerých technologií a optimálním nastavení všech provozních systémů budov i nájemních prostor tak, aby byly energeticky co nejefektivnější. To je podle Ryvoly permanentní proces, který ovlivňují rovněž faktory, jako je počasí, roční období nebo např. aktuální obsazenost budov.

Další cesta je investiční: „Od nenáročných řešení, k nimž patří například výměna svítidel za úspornější LED osvětlení, osazení frekvenčních měřičů do vzduchotechnických zařízení, kontrola spínání chladicích strojů nebo kontrola vhodnosti zdroje tepla, až po složitější a komplexnější akce, které s sebou nesou určitou projektovou přípravu – včetně možného nahrazení stávajících TZB systémů, které postupně zastarávají, za systémy



Rilancio představuje nové služby v oblasti ESG

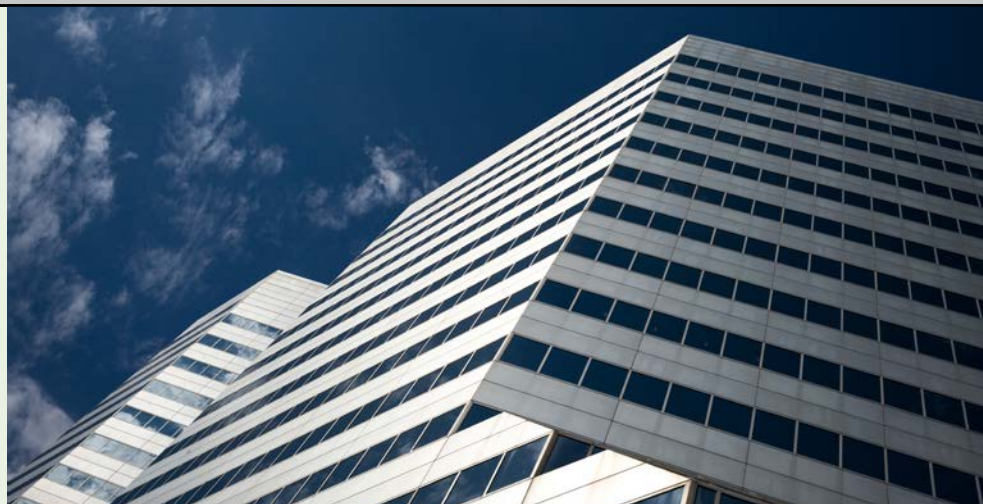


the correct and consistent regulation of all technologies and optimal setting of all operating systems of buildings and rental spaces so that they are energy efficient. This is a permanent process, according to Ryvola, which is also influenced by factors such as weather, seasons, or, for example, the current occupancy of the buildings.

The next step is investment: “From undemanding solutions, such as replacing luminaires with more energy-efficient LED lighting, installing frequency meters in air-conditioning equipment, controlling the switching of cooling machines or checking the suitability of heat sources, to more complicated and broad actions that carry with them a certain project preparation – including the possible replacement of existing technical building installations, that are gradually becoming obsolete, with more modern and more efficient systems, which will also reflect the future sustainability criteria and increasingly stringent European legislation.” This applies in particular to **buildings that are more than 10 years old.**

“The building must always be perceived as a whole, so that changes are systematic and the technologies intercompatible. **Rilancio** is ready to offer owners **a comprehensive ESG audit and the preparation of a future strategy that will reflect the ambition to reduce the carbon footprint and the ESG targets.**” Ryvola said, adding that owners are already increasingly considering **installing heat pumps or solar power plants**, for example. According to EU legislation, all new buildings must be equipped with solar technology **by 2028**. Buildings that undergo extensive reconstruction will have to meet these parameters by 2032.

“**The ESG audit of a building** should determine the state which the property is currently in, determine its energy intensity and the current carbon footprint. The next step we offer is the **design of a technical solution for the future**, i.e. the basic points for how and **with what investment (and rate of return)** the object can be influenced to be-



Illustrative photo ■ Rilancio introduced new services for buildings and owners to meet ESG parameters

have more economically and sustainably. We are ready not only to design and price these solutions, but also to implement them on a turnkey basis.”

As he added, the building tenants also have a significant effect on the overall ESG balance: “For example, if the building is heated to 24 degrees all year round, even a new building will appear to be energy inefficient,” Ryvola said. “We are trying to motivate the tenants to follow up with the own sustainable ESG goals and to join with the ESG strategy of the building owner, which means a benefit for both parties. We offer technical support **to tenants**, as well as the **implementation of specific measures**, so that they can perform their business efficiently and reduce their carbon footprint: Whether it is the **modernisation/installation of sector temperature controllers** or, for example, the **installation of CO₂ sensors** in the firms’ spaces so that the air conditioning is only switched on in the time and place where there is a decrease in air quality and where it is needed. All this brings additional energy savings and other plus points for ESG.”

Lighting is another important topic. The current **legislation** takes this into account, **already prohibiting the placement of certain sources of lighting on the EU markets**. For many companies, this means a challenge and a struggle against time. “Rilancio not only arranges **the replacement of luminaires**, but also the design and implementa-

tion of entire lighting sets and systems in buildings, rental units and retail chains, so that companies do not only address their current needs, but are also ready for the future,” Ryvola said. Logistics and industrial facilities are not an exception.

“This is a solution where two aspects of the ESG, **“E” (Environment)** and **“S” (Social)**, come together, thus affecting not only **energy consumption** and the carbon footprint, but also the **quality of the working environment.**”

According to Ryvola, Rilancio resolves both parameters in a comprehensive and coordinated way. In the Czech Republic, an **innovative system of ionisation** has already proven to contribute to a healthier internal environment, and Rilancio is the exclusive distributor in the Czech Republic. Ionisation technology absorbs all types of viruses, bacteria and impurities, plus it eliminates various odours and also breaks down volatile substances and other harmful elements in the air. “The simple installation and low energy consumption are also benefits,” Ryvola stated. This is why it has found use in **office spaces, retail units, hotels and even production facilities**. In Prague, it is already part of the Prague headquarters of Moneta Money Bank, most of the buildings of the modern Brumlovka complex in Michle, the office portfolio of AFI Europe, the City Tower high-rise and many others.



Nová Waltrovka – Metalica ■ Developer: Penta Real Estate
Rilancio se zaměřuje na energetické optimalizace budov a zvýšení kvality pracovního prostředí

je to potřeba. To vše přináší dodatečnou úsporu energie a další plusové ESG body.“

Důležitým tématem je také osvětlení. Což zohledňuje i stávající **legislativa, která již zakazuje uvádění některých světelných zdrojů na trh EU**. Pro mnohé firmy to znamená výzvu a boj o čas. „Rilancio tak zajišťuje nejen **výměnu svítidel**, ale i návrhy a realizace celých světelných soustav a systémů v budovách, nájemních jednotkách či retailových řetězcích, aby firmy neřešily jen aktuální potřebu, ale byly připraveny i na budoucnost,“ uvádí Ryvola. Výjimkou nejsou ani logistické a průmyslové areály.

„Jde o řešení, kde se navíc potkávají hned dva aspekty ESG – „**E**“ (**Environment**) a „**S**“ (**Social**), ovlivňují tedy nejen **energetickou spotřebu** a uhlíkovou stopu, ale i **kvalitu pracovního prostředí**.“

Oba parametry řeší Rilancio podle Ryvolu komplexně a koordinovaně. V Česku se již osvědčil také **inovativní systém ionizace** přispívající ke zdravějšímu vnitřnímu prostředí, jehož je Rilancio v tuzemsku exkluzivní dodavatel. Ionizační technologie zachycuje veškeré typy virů, bakterií i nečistot, eliminuje navíc nejrůznější pachy a rozkládá také těkavé látky a další škodlivé prvky v ovzduší. „Benefitem je i jed-

noduchá instalace a nenáročnost na spotřebu energie,“ přibližuje Ryvola. I proto nachází uplatnění **jak v kancelářských prostorech, tak obchodních jednotkách, hotelech nebo i výrobních provozech**. V Praze je již součástí např. pražské centrály Moneta Money Bank, většiny budov moderního areálu Brumlovka v Michli, kancelářského portfolia společnosti AFI Europe, výškové budovy City Tower a mnoha dalších.

Stávající budovy i prémiové novostavby

Rilancio se na **technický facility management** specializuje. Disponuje oprávněním Ministerstva průmyslu a obchodu k výkonu činnosti **energetický specialista**, současně opakovaně obhájí



PEC Ostrava ■ Technický facility management: Rilancio
Rilancio spravuje aktuálně více než 664 000 m² průmyslových a distribučních prostor



Slovanský dům, Praha 1 ■ Technický facility management: Rilancio ■ Portfolio ve správě Rilancia tvoří přes 1,2 milionu m² kancelářských a 490 000 m² maloobchodních prostor

lo certifikaci **ISO 41001**, která definuje procesy řízení kvality facility managementu, a to včetně **ESG procesů při správě budov**.

O úspěchu firmy svědčí také setrvalý nárůst portfolia, kam přibýly jen letos čtyři prémiové kancelářské novostavby: dvojice budov **Masaryčky**, za níž stojí světoznámá architektka Zaha Hadid a developer Penta Real Estate, nebo dvojice čerstvě dokončených budov **Metalica** a **Legatica** v radlické čtvrti **Nová Waltrovka**. V maloobchodním sektoru jmenuje Ryvola např. **Obchodní centrum Čestlice**, jež doplnilo už zavedená obchodní centra, jako **Galerie Harfa**, **Slovanský dům** nebo **Aupark Hradec Králové**.

Perspektivní logistika

Rilancio ale posiluje i v sektoru logistiky a e-commerce. Pro **logistického operátora DPD (Direct Parcel Distribution)** zajišťuje nově správu sítě stovek samoobslužných výdejních boxů ve víc než **250 lokalitách** v Praze i českých regionech, s rozšířením v příštím roce. DPD je součástí skupiny Geopost – nejrozsáhlejší sítě balíkové přepravy v Evropě.

Aktuálně spravuje Rilancio cca **1,2 milionu m² kancelářských prostor**, **664 000 m² průmyslových a distribučních prostor** a **490 000 m² maloobchodních ploch**, a nechybí ani hotely. S portfoliem bezmála **2,5 milionu m²** se řadí k největším poskytovatelům technického a integrovaného facility managementu v České republice. Díky své udržitelné politice je také certifikovaným dodavatelem FM a nově i ESG služeb.



Existing buildings and new premium buildings

Rilancio **specialises in technical facility management**. It has a licence from the Ministry of Industry and Trade to perform the activities of an **Energy Specialist**, while repeatedly defending **ISO 41001** certification, which defines the quality management processes for facility management, including **ESG processes in the management of buildings**.

The success of the company is also evidenced by the continuous growth of the portfolio, which added four premium office buildings this year alone: the pair of **Masaryčka** buildings, which the world-famous architect Zaha Hadid and developer Penta Real Estate is behind, and a pair of freshly completed buildings, **Metalica**



Aupark Hradec Králové
Technical Facility Management: Rilancio

and **Legatica** in Radlice's **Nová Waltrovka** neighbourhood. In the retail sector, Ryvola names, for example, the **Čestlice Shopping Centre**, which has joined already established shopping centres such as **Galerie Harfa**, **Slovanský dům** and **Aupark Hradec Králové**.

Perspective logistics

Rilancio is also getting stronger in the logistics

and e-commerce sector. For the **logistics operator DPD (Direct Parcel Distribution)**, it is now managing a network of hundreds of self-service dispensing boxes in more than **250 locations in Prague** and the Czech regions, with further expansion next year. DPD is part of the Geopost group – the most extensive parcel transport network in Europe.

Currently, Rilancio manages about **1.2 million m² of office space**, **664,000 m² of industrial and distribution space** and **490,000 m² of retail space**, and that is not to mention the hotels. With a portfolio of nearly **2.5 million m²**, it ranks among the largest providers of technical and integrated facility management in the Czech Republic. Thanks to its sustainable policy, it is also a certified supplier of FM and now also ESG services.

kvalita • cena • individuální přístup • komunikace



rilancio

facility management je jen začátek ...

- INTEGROVANÝ FACILITY MANAGEMENT
- ISO 41001
- REVIZNÍ STŘEDISKO
- ENERGETICKÉ OPTIMALIZACE
- IONIZACE - VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ

www.rilancio.cz



OC Galerie Harfa

Foto: archív REICO IS CS

City Tower

Waltrovka

Florentinum