



TRAJNOSTNA POLITIKA

MENDOTA INVEST, d. o. o.



EMONIKA

V družbi Mendota Invest verjamemo v oblikovanje prihodnosti, v kateri razvoj nepremičnin ne bo osredotočen le na fizične zgradbe, temveč na ustvarjanje odgovornega in namenskega prostora, ki izboljšuje življenja in krepí skupnosti. V nadaljevanju predstavljamo našo politiko okoljskega, družbenega in upravljalškega ravnanja (ESG) za naš projekt Emonika.

Emonika bo zgled naše vizije oblikovanja trajnostne urbane oaze, kjer se bodo tesno prepletali sodobni in tradicionalni elementi. Ta odmeven projekt, umeščén v središče Ljubljane, bo simbol trajnostnega razvoja.

Vključuje pisarniške prostore, ki krepíjo inovativnost, trgovine, ki vabíjo k raziskovanju, stanovanja, ki zagotavljajo udobje, in dva hotela, ki na novo opredeljujeta pojem gostoljubnosti. Projekt ne bodo le fizične zgradbe, temveč bo razvijal dinamično in cvetočo skupnost.

Naša trajnostna politika (v nadaljevanju: politika ESG) poudarja našo neomajno zavezanost odličnosti na področju okoljskih, družbenih in upravljalških vidikov. Je vodilo, ki usmerja vse naše odločitve in ukrepe.

Ta dokument opredeljuje naše odgovornosti in postavlja stroge standarde.



Na kratko o prizadevanjih družbe Mendota na področju ESG

Mendota Invest se zavezuje, da bo postala trajnostna in najsodobnejša komponenta ljubljanskega stavbnega okolja. V ta namen smo opredelili najpomembnejše okoljske, družbene in upravljske (ESG) vidike svojega delovanja ter pripravili pričujočo politiko, ki bo usmerjala naše delovanje in omogočala spremljanje našega napredka.

Naše dejavnosti prispevajo k naslednjim ciljem trajnostnega razvoja ZN:



Odlična in zelo dobra stopnja certifikata BREEAM za novogradnje, ki jo bomo dosegli z Emoniko



Pogostost delovnih nezgod pri pogodbenih izvajalcih/tretjih osebah



Prizadevanje za minimalno količino odpadkov na odlagališčih



Letni načrt učenja in razvoja prilagojen zaposlenim

Pri določanju naših ciljev razlikujemo med dvema fazama projekta Emonika, ki je edino premoženje družbe Mendota.

1. Gradbena faza projekta Emonika
2. Operativna faza projekta Emonika

Ti dve fazi prinašata različne izzive in priložnosti na področju ESG. Čeprav so lahko ambicije in cilji obravnavani znotraj obeh faz, se v tej politiki ESG in iz nje izhajajočem akcijskem načrtu osredotočamo na prvo fazo.

Da bi zagotovili primerljivost in uspešnost naše politike ESG, se zgledujemo po naslednjih mednarodnih okvirih ESG/trajnostnega razvoja:

- cilji trajnostnega razvoja ZN (SDG),
- znanstveno utemeljeni cilji blaženja podnebnih sprememb,
- certifikati za trajnostno gradnjo – v fazi gradnje: certifikat BREEAM za novogradnje (kompleksni zeleni/trajnostni vidiki).





3. cilj: Zdravje in dobro počutje

S trajnostnimi stavbami bomo zagotovili dobro počutje in zdravje stanovalcev.



8. cilj: Dostojno delo in gospodarska rast

Poklicni razvoj naših zaposlenih je naša glavna prednostna naloga, saj bo imel dolgoročne pozitivne učinke. S svojimi komercialnimi dejavnostmi želimo pozitivno vplivati na gospodarstvo Ljubljane.



9. cilj: Industrija, inovacije in infrastruktura

Emonika bo s svojim trajnostnim oblikovanjem in delovanjem posodobila in izboljšala infrastrukturo v središču Ljubljane.



10. cilj: Zmanjšanje neenakosti

Naša organizacija podpira kulturno raznolikost in dostopnost za vse posameznike.



11. cilj: Trajnostna mesta in skupnosti

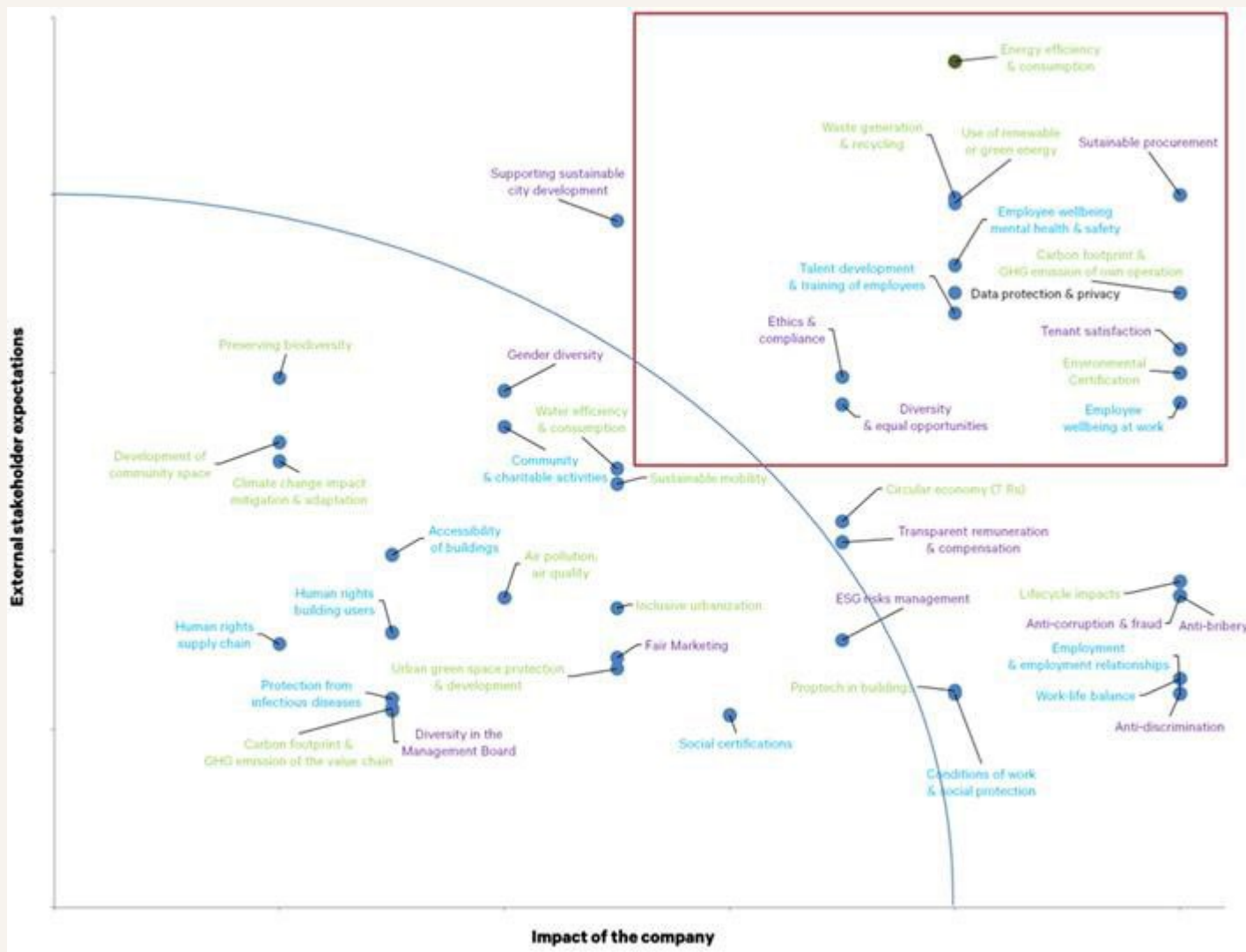
Naš cilj je pridobiti najvišji okoljski certifikat za Emoniko, kar zahteva aktiven prispevek k oblikovanju trajnostnih mest in skupnosti.



13. cilj: Podnebni ukrepi

Zavedamo se vpliva svojih dejavnosti in bi radi prispevali k znanstveno utemeljenemu blaženju podnebnih sprememb z zmanjševanjem izpustov toplogrednih plinov in zeleno oskrbo z energijo.

Kako smo opredelili najpomembnejše teme s področja ESG



Leta 2023 smo izvedli analizo pomembnosti, da bi opredelili najpomembnejše teme s področja ESG, na katere se bomo morali osredotočiti pri vsakodnevnem poslovanju in prihodnosti projekta Emonika.

Teme smo opredelili in razvrstili na podlagi sekundarnih raziskav ter neposrednega sodelovanja notranjih in zunanjih deležnikov prek dveh spletnih anket. Sodelujoče deležnike smo izbrali z metodo kartiranja deležnikov, pri kateri smo analizirali nabor potencialnih deležnikov glede na njihov zaznan vpliv na dejavnosti družbe Mendota in njihov interes v zvezi z njimi. Osi kažeta, kako pomembne so teme na podlagi:

- pričakovanj zunanjih deležnikov ;
- notranjega pogleda na vpliv družbe Mendota na okolje, družbo ali gospodarstvo.

Zavedamo se, da se tržni trendi, povezani s poslovanjem in vidiki ESG, hitro razvijajo (npr. v smeri dvojne analize pomembnosti uspešnosti podjetja), zato nameravamo to analizo opraviti najmanj vsaka tri leta.

Kako smo opredelili najpomembnejše teme s področja ESG



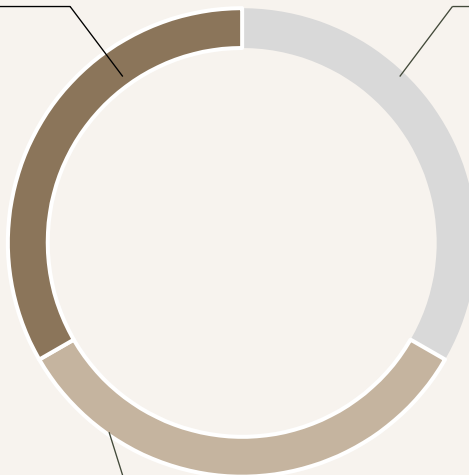
Upoštevali in spoštovali bomo vse vidike okoljskih ukrepov, ki izhajajo iz opredeljenih najpomembnejših tem v obeh fazah projekta Emonika. Dolgoročno se bomo osredotočili na omejevanje vpliva naših naložb in dejavnosti na okolje.

Naše prednostne teme na področju okolja:

- energetska učinkovitost in poraba energije,
- nastajanje in recikliranje odpadkov (krožno gospodarstvo),
- uporaba obnovljivih ali zelenih virov energije,
- ogljični odtis in izpusti toplogrednih plinov naših dejavnosti,
- okoljsko certificiranje.

okoljski vidiki

upravljavski vidiki



družbeni vidiki



Družbene vrednote so bistveni del vsakodnevnega delovanja družbe Mendota. Prizadevamo si ustvariti delovno okolje, osredotočeno na zaposlene, ki bo zagotavljalo osebni razvoj in varnost vseh zaposlenih.

Naše prednostne teme na področju družbe:

- dobro počutje, duševno zdravje in varnost zaposlenih,
- razvoj talentov in usposabljanje zaposlenih,
- usklajevanje poklicnega in zasebnega življenja.



Dejavnosti družbe Mendota presegajo izpolnjevanje nacionalnih zakonskih zahtev, saj si prizadevamo za skladnost z mednarodnimi standardi. Želimo ustvariti korporativno kulturo, ki bo sprejela vrednote trajnostnega razvoja in bo hkrati spoštljiva do vseh.

Prav tako smo pripravljeni sodelovati s širšim okoljem deležnikov na področju trajnostnih urbanih in gradbenih trendov, saj bo Emonika v obeh pogledih zavzemala osrednje mesto.

Naše prednostne teme na področju upravljanja:

- trajnostno javno naročanje,
- varstvo podatkov in zasebnosti,
- etika in skladnost,
- zadovoljstvo najemnikov,
- raznolikost in enake možnosti.

Okoljska strategija družbe Mendota

Okoljsko certificiranje

Cilj je doseči in ohraniti najvišjo stopnjo certifikata zelene stavbe za naše naložbe.

Energetska učinkovitost in poraba energije

Razvijanje energetske učinkovitega delovanja družbe in gradnje.

Ogljični odtis in izpusti toplogrednih plinov

Zmanjšanje celotnega vpliva izpustov ogljika v življenjski dobi projekta.

CILJ ZA LETO 2027

Pridobitev certifikata BREEAM z oceno zelo dobro ali višje za projekt Emonika.



Izvajanje odgovornih gradbenih praks, kot so opredeljene v kreditni strategiji za pridobitev certifikata BREEAM NC.



Prizadevanje za energetske učinkovito delovanje družbe in gradnje.



Določitev izhodiščne vrednosti izpustov ogljika v celotnem življenjskem ciklu in začetek spremljanja operativne faze.



Prizadevanje za nizkoogljično zasnovano in materiale v fazi gradnje z uporabo izračunov in modelov izpustov toplogrednih plinov.



CILJ ZA LETO 2031

Doseganje najmanj odlične ocene certifikata BREEAM In-use Part 1 & 2.



Prizadevanje za energetske učinkovito delovanje družbe in nepremičnin.



Gradnja



Mendota



Delovanje

V zadnjem desetletju se priljubljenost okoljsko certificiranih stavb vse bolj povečuje. Glede na raziskave družbe CBRE o okoljski certifikaciji lahko sklepamo, da okoljsko certificirane stavbe zagotavljajo višje najemnine in manjšo nezasedenost. Najemniki so pri izbiri pisarniških prostorov bolj kot kdaj koli prej okoljsko usmerjeni, s čimer ustvarjajo povpraševanje, ki ga morajo vlagatelji zadovoljiti. V JV Evropi smo opazili povečano ponudbo okoljsko certificiranih stavb, kar jasno kaže, da je povpraševanje po takšnih nepremičninah veliko.

Poslovne nepremičnine se še zlasti osredotočajo na energetske učinkovitost, saj večina podjetij usklajuje svoje ukrepe za zmanjšanje porabe energije s Pariškim sporazumom (v skladu s ciljem 1,5 °C), pri čemer si postavljajo številčne cilje do leta 2031. Zmanjševanje izpustov toplogrednih plinov je prav tako aktualna tema v sektorju poslovnih nepremičnin, saj so nepremičnine odgovorne za 40 odstotkov svetovnih izpustov.

Optimizacija porabe energije iz obnovljivih virov v stavbah in pri poslovanju družbe.

Uporaba obnovljivih ali zelenih virov energije

Nastajanje in recikliranje odpadkov

Zmanjšanje nastajanja odpadkov, visoka stopnja selekcije in recikliranja s ciljem preusmeriti odpadke z odlagališč.

Ker večina okoljskih certifikatov zahteva uporabo obnovljivih virov energije, si najemodajalci prizadevajo izpolniti to obveznost z inovativnimi metodami. Vendar pa se povečujejo zahteve najemnikov, naj nepremičnine, ki jih zasedajo, uporabljajo obnovljivo/zeleno energijo, kar posledično vpliva na njihove izpuste toplogrednih plinov obsegov 1 in 2.

Poleg zmanjševanja izpustov toplogrednih plinov je priljubljeno tudi odgovorno ravnanje z odpadki. Pomen zmanjševanja odpadkov pri poslovanju in povečanja recikliranja sta glavni točki razprav v večini okoljsko odgovornih podjetij, številna med njimi pa redno poročajo o svojih dosežkih.

CILJ ZA LETO 2027

Povečanje porabe energije iz obnovljivih virov v novozgrajenih stavbah in pri poslovanju družbe.



Ocenjevanje in optimizacija nastajanja odpadkov, povečanje stopnje selekcije in recikliranja s ciljem preusmeriti odpadke z odlagališč.



CILJ ZA LETO 2031

Povečanje porabe energije iz obnovljivih virov v novozgrajenih stavbah in pri poslovanju družbe.



Cilj je znatno zmanjšanje uporabe odlagališč, tako da se vsaj 65 odstotkov odpadkov preusmeri z odlagališč.



Družbena strategija družbe Mendota

Zadovoljni zaposleni v varnem delovnem okolju.
Zmanjšanje pogostosti delovnih nezgod.

Dobro počutje,
zdravje in
varnost na
delovnem
mestu

Razvoj,
usposabljanje in
izobraževanje

Letni načrt učenja in razvoja prilagojen
zaposlenim.
Spodbujanje trajnostnih praks na
področju nepremičnin.

CILJ ZA LETO 2027

D Pravilnik o zdravju in varnosti za zaposlene in pogodbene izvajalce.



Prizadevanje za čim manjšo pogostost delovnih nezgod (LTIF) med gradnjo pri pogodbenih izvajalcih/tretjih osebah.



Redno obveščanje in usposabljanje o odgovornih gradbenih praksah in trajnostnih ciljih za ključne deležnike.



Naši zaposleni imajo prilagojen letni načrt učenja in razvoja.



CILJ ZA LETO 2031

D Skrb za varno delovno okolje za naše zaposlene s poudarkom na zadovoljstvu, dobrem počutju in duševnem zdravju.



Aktivno promoviranje trajnostnih praks na področju nepremičnin v podjetju in pri ključnih deležnikih.



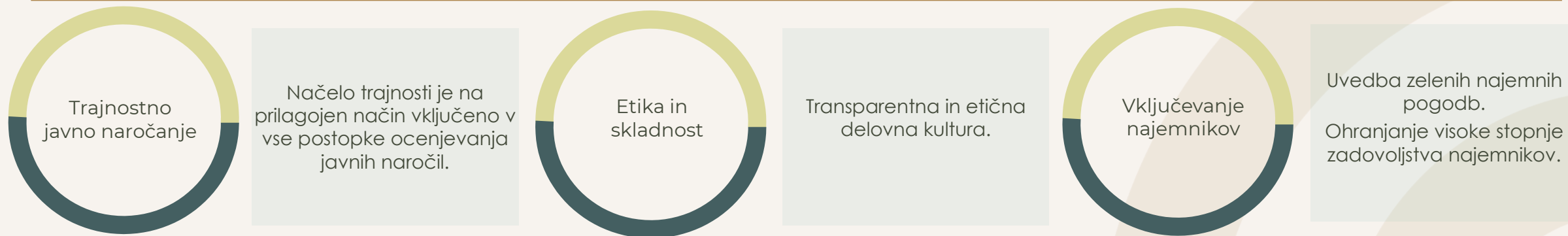
Naši zaposleni imajo prilagojen letni načrt učenja in razvoja.



Delovni pogoji vplivajo na produktivnost in dobro počutje zaposlenih. Ker zaposleni večino dneva preživijo na delovnem mestu, je ključno, da so zadovoljni s svojim delovnim okoljem. Vse več podjetij, ki poročajo o ESG, ima opredeljene strategije za zdravje in varnost, ki vključujejo tako zaposlene in stanovalce kot tudi dobavitelje.

Družbeno odgovorna podjetja se nenehno ukvarjajo z razvojem svojih zaposlenih, kar pozitivno vpliva na ohranjanje zaposlenih. Oblikovanje letnega načrta učenja in razvoja je v podjetjih vse bolj razširjeno. Poleg tega spodbujanje dobrih trajnostnih praks ne bo pozitivno vplivalo le na delovno mesto, temveč tudi na skupnost.

Upravljalvska strategija družbe Mendota

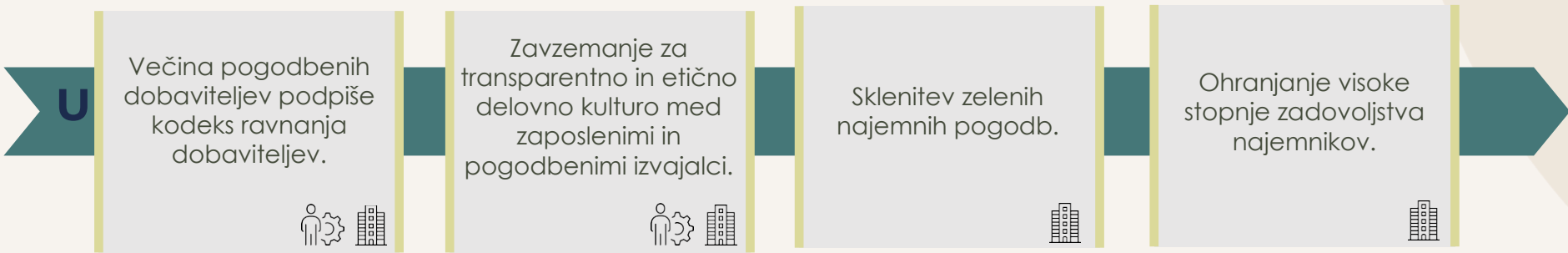


CILJ ZA LETO 2027



Korporativno upravljanje je ključnega pomena za transparentno in učinkovito poslovanje, saj zagotavlja, da so interesi podjetja usklajeni z interesi deležnikov in delničarjev. Okoljsko in družbeno odgovorna podjetja zato sprejemajo politike trajnostnega javnega naročanja, ki pri sodelovanju z najemniki in dobavitelji upoštevajo načela ESG, da bi zmanjšala tveganja in izboljšala rezultate na področju ESG.

CILJ ZA LETO 2031



Poleg politike trajnostnega javnega naročanja je za uspešno in skladno poslovanje ključnega pomena tudi notranja politika etike in skladnosti, ki zagotavlja izvajanje zakonov in ureja notranje delovanje podjetja. Uvedba mednarodnih standardov se je izkazala za koristno pri oblikovanju politike etike in skladnosti. Na poti k trajnostnemu poslovanju nepremičninskega podjetja pa je bistvenega pomena tudi vključevanje najemnikov.

Upravljalvska strategija družbe Mendota

Grajenje in vzdrževanje kulture brez diskriminacije, ki ceni raznolikost in vključenost tako med našimi zaposlenimi kot zunanji deležniki.



Uporaba najvišjih standardov varstva podatkov in zasebnosti v naših odnosih s poslovnimi subjekti in drugimi ključnimi deležniki.

Enake možnosti pomenijo uspešen model upravljanja, ki vsem zaposlenim zagotavlja enake možnosti za uspešno poklicno pot. Raznolikost pa je prav tako pomembna za uspešno delovanje podjetja. Zato ima večina podjetij z močnim korporativnim upravljanjem politike, ki urejajo ti dve pomembni področji.

Ker je varstvo podatkov v vseh organizacijah zelo pomembno, je treba oblikovati notranji načrt za to področje, da se ohranja močna kultura korporativnega upravljanja, ki bo zagotavljala najvišje standarde pri varstvu podatkov in zasebnosti.

CILJ ZA LETO 2027



CILJ ZA LETO 2031



An architectural rendering of a modern residential complex named 'EMONIKA'. The scene features several multi-story buildings with a mix of light grey and dark grey facades. The buildings have large windows and prominent balconies with glass railings. Some balconies have plants, and there are green roofs on some of the buildings. The ground floor of the buildings appears to be a mix of retail and residential spaces. In the foreground, there is a wide pedestrian walkway with people walking, a road with cars in motion (blurred), and a landscaped area with young trees and flower beds. The sky is clear and blue. The overall atmosphere is bright and modern.

EMONIKA