

INFORMACE O UDRŽITELNOSTI FINANČNÍHO PRODUKTU

V souladu s čl. 10 SFDR a čl. 24 a násl. RTS zveřejňuje WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – WOOD & Company Office podfond (dále jen „Podfond“ nebo také „finanční produkt“) následující informace:

Obsah:

1.	Shrnutí.....	2
2.	Bez cíle udržitelných investic.....	3
3.	Environmentální nebo sociální vlastnosti finančního produktu.....	3
4.	Investiční strategie.....	3
5.	Podíl investic.....	3
6.	Monitorování environmentálních nebo sociálních vlastností.....	4
7.	Metodologie pro environmentální nebo sociální vlastnosti.....	5
8.	Zdroje údajů a jejich zpracování.....	6
9.	Omezení metodologií a údajů.....	7
10.	Náležitá péče.....	7
11.	Politiky zapojení.....	7
12.	Určená referenční hodnota.....	7

1 SHRNU TÍ

Dokument popisuje finanční produkt, který se zaměřuje na environmentální a/nebo sociální vlastnosti, ale zároveň nesleduje explicitní cíle udržitelných investic.

Prioritou v rámci správy finančního produktu je podpora energetické efektivity budov a odpovědné hospodaření s vodou, minimalizace produkce odpadu a snižování emisí skleníkových plynů. Sociálně se finanční produkt zaměřuje na odpovědnost zaměstnavatele a udržení dlouhodobých vztahů se zainteresovanými stranami s důrazem na transparentnost a pravidelné informování.

Investiční strategie finančního produktu se specializuje na investice do kvalitních kancelářských budov v Praze, Bratislavě a Varšavě, s cílem vytvořit diverzifikované portfolio se stabilním cash-flow a konzervativní mírou zadlužení. Sleduje dosažení dlouhodobého výnosu a preferuje nemovitostní společnosti s prime umístěním v hlavních městech a regionálních centrech. Udržuje také likvidní prostředky pro flexibilní investiční strategii.

Podíl investic je systematicky rozdělen do dvou kategorií, které reflektují diferenciaci v přístupu k udržitelným investicím.

Finanční produkt monitoruje environmentální a sociální vlastnosti po celou dobu svého životního cyklu pomocí ukazatelů udržitelnosti. K měření patří energetická, elektrická, uhlíková, vodní a odpadová intenzita. Kontrolní mechanismy zajistí dodržování cílů a poskytnou transparentnost investorům.

Text dále detailně popisuje metodologii pro monitorování environmentálních a/nebo sociálních vlastností, včetně specifických ukazatelů udržitelnosti. Metodologie sledování environmentálních vlastností finančního produktu se opírá o řadu ukazatelů udržitelnosti. Tyto ukazatele kvantifikují dosažené výsledky a umožňují průběžné monitorování pokroku směrem k dosažení stanovených cílů udržitelnosti.

Každý z uváděných ukazatelů má své zdroje dat a opatření k zajištění jejich kvality. Systematický sběr a analýza dat umožňuje pravidelné monitorování a reportování výsledků, což poskytuje důležitý nástroj pro sledování environmentálních aspektů finančního produktu.

V rámci sběru dat existují ovšem omezení metodologií a údajů vedoucí k teoretické neúplnosti nebo nepřesnosti. Podfond však využívá samostatný způsob korekce dat a preventivní vzájemnou vícefázovou kontrolu získaných údajů s cílem minimalizovat možné mezery v datech a zvýšit datovou věrohodnost.

V neposlední řadě je věnována pozornost náležitě péči o podkladová aktiva. Náležitá péče o podkladová aktiva finančního produktu zahrnuje komplexní postupy jejichž užitím dochází k řádnému monitoringu environmentálních vlastností podkladového aktiva.

Následující text detailně přibližuje environmentální a/nebo sociální vlastnosti, které finanční produkt prosazuje.

2 BEZ CÍLE UDRŽITELNÝCH INVESTIC

„Tento finanční produkt prosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti, ale nesleduje cíl udržitelných investic.“

3 ENVIRONMENTÁLNÍ NEBO SOCIÁLNÍ VLASTNOSTI FINANČNÍHO PRODUKTU

Jednou z hlavních priorit je podpora energetické efektivity budov, což znamená aktivní snižování energetické spotřeby a minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí. Další důležitou oblastí je odpovědné hospodaření s vodou, které zahrnuje opatření a strategie směřující k efektivnímu a udržitelnému využívání vodních zdrojů s cílem minimalizovat jejich plýtvání a chránit ekosystémy. Finanční produkt také prosazuje šetrné nakládání a aktivní recyklaci odpadů, což zahrnuje systematický přístup k minimalizaci produkce odpadu a podporuje efektivní třídění a opětovné využívání materiálů s cílem snížit negativní dopady na životní prostředí. Dalším důležitým prvkem je snižování emisí skleníkových plynů, což se realizuje prostřednictvím optimalizace technologické stránky budov a implementace energeticky efektivních systémů s cílem minimalizovat celkové emise a přispět k udržitelnějšímu provozu stavebních objektů.

V sociálním kontextu se finanční produkt zaměřuje na vlastnosti odpovědného zaměstnavatele a udržování dlouhodobých a korektních vztahů se zainteresovanými stranami, jako jsou investoři, klienti, nájemci a banky. Důležitým prvkem je také důraz na transparentnost a pravidelné zveřejňování informací, což přispívá k budování důvěry a udržení udržitelných vztahů ve společnosti.

4 INVESTIČNÍ STRATEGIE

Podfond se zaměřuje na investice do komerčních nemovitostí, především na kvalitní kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě. Jeho cílem je vytvořit a dlouhodobě optimalizovat diverzifikované portfolio se stabilním cash-flow a konzervativní mírou zadlužení. Investiční strategie se soustředí na nemovitostní společnosti vlastníci a spravující kancelářské budovy v klíčových lokalitách, zejména v hlavních městech, a potenciálně i v regionálních centrech. Podfond udržuje také likvidní prostředky, které mohou v případě prodeje nemovitostí tvořit většinu majetku, dokud nejsou opětovně investovány. Tímto způsobem má Podfond flexibilitu reagovat na tržní příležitosti a optimalizovat svůj investiční přístup.

5 PODÍL INVESTIC

Podíl investic Podfondu bude systematicky rozdělen do dvou klíčových kategorií, což reflektuje diferenciaci v přístupu k udržitelným investicím. První kategorie, pojmenovaná

"V souladu s E/S vlastnostmi", obsahuje investice, které jsou záměrně zaměřené na dosahování konkrétních environmentálních nebo sociálních cílů, jež jsou podporovány finančním produktem. Tato kategorie reflektuje pečlivý výběr investic, které mají pozitivní dopad na udržitelnost a podporují definované cíle.

Druhá kategorie, nazvaná "Jiné", obsahuje zbylé investice, které nespádají do rámce environmentálních ani sociálních vlastností, a není je možné jednoznačně považovat za explicitně udržitelné. Tato kategorie poskytuje prostor pro investice, které mohou mít jiné ekonomické cíle než podpora udržitelnosti.

V rámci této druhé kategorie existuje podkategorie 1B, označující investice, které jsou sice v souladu s E/S vlastnostmi, ale nekvalifikují se přímo jako plně udržitelné. To umožňuje flexibilitu v alokaci aktiv a odráží snahu zahrnout i takové investice, které, i když nemusí být považovány za zcela udržitelné, přesto nesou určitý pozitivní environmentální nebo sociální dopad. Tato struktura alokace pomáhá dosáhnout vyváženosti mezi udržitelností a ekonomickými cíli investiční strategie.

Mimo jednotlivé kategorie podílu investic uvedené výše stojí následná kategorizace konkrétních investic:

- ▲ Minimální podíl sociálně udržitelných investic činí 0 %.
- ▲ Minimální podíl investic do přechodných a podpůrných činností činí 0 %.
- ▲ Minimální podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nejsou v souladu s taxonomií EU, činí 0 %.

Finanční produkt prosazuje environmentální a/nebo sociální vlastnosti, ale nebude provádět žádné udržitelné investice.

6 MONITOROVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ

Environmentální a sociální vlastnosti prosazované finančním produktem jsou monitorovány po celou dobu jeho životního cyklu pomocí různých ukazatelů udržitelnosti a kontrolních mechanismů. Tyto ukazatele a mechanismy jsou klíčové pro sledování dosažení cílů spojených s environmentálními a sociálními vlastnostmi finančního produktu.

Pro měření dosažených environmentálních vlastností finančního produktu se používají následující ukazatele:

- a) **Energetická intenzita:** Tento ukazatel měří efektivitu využívání energie a pomáhá identifikovat úsporná opatření vedoucí k nižší spotřebě energie.
- b) **Elektrická intenzita:** Hodnota spotřeby elektřiny poskytuje informace o energetické náročnosti provozu finančního produktu a umožňuje identifikovat oblasti pro zlepšení.
- c) **Uhlíková intenzita:** Tento ukazatel hodnotí množství emisí skleníkových plynů spojených s provozem finančního produktu a pomáhá snižovat jeho ekologický dopad.

- d) **Vodní intenzita:** Měření účinného využívání vodních zdrojů a minimalizace plýtvání vodou je důležité pro ochranu ekosystémů a udržitelné hospodaření s vodou.
- e) **Odpadová intenzita:** Poskytování informací o generovaném odpadu a podpora efektivního třídění a recyklace materiálů pomáhá snižovat negativní dopady na životní prostředí.

Kontrolní mechanismy jsou navrženy tak, aby zajistily dodržování stanovených cílů a ukazatelů udržitelnosti, poskytovaly transparentnost a důvěru investorům a zároveň podporovaly zodpovědné a udržitelné investice.

7 METODOLOGIE PRO ENVIRONMENTÁLNÍ NEBO SOCIÁLNÍ VLASTNOSTI

Metodologie pro hodnocení environmentálních vlastností tohoto finančního produktu je postavena na systematickém sledování specifických ukazatelů udržitelnosti.

- a) **Energetická intenzita:** Metodologie pro měření energetické intenzity zahrnuje sběr dat o spotřebě energie v rámci provozu finančního produktu. To zahrnuje analýzu faktur za energii, odečty elektroměrů a dalších měřidel.
- b) **Elektrická intenzita:** Měření elektrické intenzity se provádí sběrem dat o spotřebě elektřiny v průběhu času. To může zahrnovat použití chytrých elektroměrů nebo energetických monitorů.
- c) **Uhlíková intenzita:** Hodnocení uhlíkové intenzity zahrnuje sběr dat o emisích skleníkových plynů spojených s provozem finančního produktu, jako jsou emise CO₂ z výroby elektřiny, vytápění, chlazení.
- d) **Vodní intenzita:** Měření vodní intenzity zahrnuje sběr dat o spotřebě vody a odpadní vodě v rámci provozu finančního produktu. Identifikace oblastí pro zlepšení zahrnuje snahu o minimalizaci spotřeby vody pomocí úsporných opatření, recyklace vody a ochranu před znečištěním.
- e) **Odpadová intenzita:** Měření odpadové intenzity zahrnuje sběr dat o množství vyprodukovaného odpadu v rámci provozu finančního produktu a nakládání s ním. Identifikace oblastí pro zlepšení zahrnuje podporu třídění odpadu, recyklaci materiálů a minimalizaci produkce odpadu pomocí lepšího plánování a procesů.

Tyto ukazatele jsou klíčovým nástrojem pro kvantifikaci dosažených výsledků v oblasti udržitelnosti a umožňují průběžné monitorování pokroku směrem k dosažení stanovených environmentálních a sociálních cílů finančního produktu.

8 ZDROJE ÚDAJŮ A JEJICH ZPRACOVÁNÍ

a) **Energetická intenzita:**

- ▲ Zdroje údajů: Zdrojem údajů pro energetickou intenzitu mohou být energetické faktury, které poskytují informace o spotřebě energie v daném období.
- ▲ Opatření k zajištění kvality údajů: Kvalitu získávaných údajů o energetické intenzitě zajišťuje pravidelná kontrola a kalibrace měřicích zařízení, stejně jako pravidelné ověřování správnosti a úplnosti záznamů o spotřebě energie.

b) **Elektrická intenzita:**

- ▲ Zdroje údajů: Údaje o elektrické intenzitě jsou získávány pomocí měření spotřeby elektřiny užitím smart metrů nebo monitorovacích systémů.
- ▲ Opatření k zajištění kvality údajů: Kvalitu získávaných údajů o elektrické intenzitě zajišťuje pravidelná kalibrace a údržba měřicích zařízení a monitorovacích systémů.

c) **Uhlíková intenzita:**

- ▲ Zdroje údajů: Údaje o uhlíkové intenzitě zajišťuje pravidelné monitorování a záznam emisí skleníkových plynů z provozu finančního produktu.
- ▲ Opatření k zajištění kvality údajů: Kvalitu získávaných údajů o uhlíkové intenzitě zajišťuje užívání certifikovaného měřicího zařízení a standardizovaných postupů pro sběr dat o emisích skleníkových plynů.

d) **Vodní intenzita:**

- ▲ Zdroje údajů: Údaje o vodní intenzitě zajišťuje průběžný monitoring spotřeby vody prostřednictvím speciálních senzorů a měřicích zařízení umístěných ve finančním produktu.
- ▲ Opatření k zajištění kvality údajů: Zajištění kvality údajů vodní intenzity spočívá v pravidelném a systematickém ověřování funkčnosti senzorů a měřicích zařízení, spolehlivé kalibrace takových zařízení a kontrola integrity dat získaných z monitorovacích systémů.

e) **Odpadová intenzita:**

- ▲ Zdroje údajů: Údaje o odpadové intenzitě finančního produktu zajišťuje interní evidence odpadů z provozu finančního produktu či průběžné monitoringové systémy odpadového hospodářství finančního produktu.
- ▲ Opatření k zajištění kvality údajů: Kvalita získávaných údajů o odpadové intenzitě finančního produktu spočívá v pravidelných revizích a aktualizacích evidenčních systémů, kontrola kvality dat a standardizované postupy sběru a zpracování informací o generovaném odpadu.

Výše uvedené informace jsou pravidelně zaznamenávány a zpracovávány do reportů, které reflektují získaná data vzhledem k finančnímu produktu. Tento reprot umožňuje sledování a vyhodnocení environmentálních vlastností finančního produktu.

9 OMEZENÍ METODOLOGIÍ A ÚDAJŮ

Externí údaje mohou být neúplné, nepřesné nebo dočasně nedostupné, což vede k tomu, že poskytovatelé hodnocení udržitelnosti zohledňují různé faktory a váhy. To může vést k odlišným hodnocením udržitelnosti pro společnosti, do kterých se investuje, a tím vzniká riziko nesprávného posouzení dané situace. Pro omezení tohoto rizika používá Podfond samostatný způsob korekce dat, který zahrnuje prevenční vzájemnou vícefázovou kontrolu získaných dat. Tímto postupem se snižují možné mezery v reportovaných datech a zároveň se zvyšuje datová věrohodnost. V rámci investičního procesu a přijatých opatření k zajištění kvality dat předpokládá Podfond, že uvedená omezení nemají výrazný negativní dopad na environmentální charakteristiky finančního produktu.

10 NÁLEŽITÁ PÉČE

Náležitá péče věnovaná podkladovým aktivům finančního produktu zahrnuje komplexní postup pro dosažení stanovených environmentálních a/nebo sociálních cílů.

Ku příkladu, náležitá péče zahrnuje sledování a zefektivnění využívání energie, včetně instalace fotovoltaických elektráren a využití úsporných technologií pro vytápění, chlazení a osvětlení. Dále se jedná o proces due diligence užívaný při nových akvizicích, který zahrnuje detailní analýzu v oblastech finanční, daňové, komerční, právní, technické a environmentální. Náležitá péče o podkladová aktiva kombinuje interní a externí kontrolní prvky, abychom dosáhli a udrželi vysoké standardy environmentální odpovědnosti. Tímto způsobem se zajišťuje, že investiční strategie aktivně přispívá k dosažení environmentálních cílů finančního produktu.

11 POLITIKY ZAPOJENÍ

N/A

12 URČNÁ REFERENČNÍ HODNOTA

Žádný index nebyl určen jako referenční měřítko pro dosažení environmentálních cílů.