

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení nestanoví seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.

Název produktu: WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – WOOD & Company Office podfond (dále jen “**Podfond**” nebo také “**finanční produkt**”)

Identifikační číslo právnické osoby: 05154537

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Má tento finanční produkt cíl udržitelných investic?



Ano



Ne



Bude provádět **udržitelné investice s environmentálním cílem** v minimální výši ____%



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



Bude provádět **udržitelné investice se sociálním cílem** v minimální výši ____%



Prosazuje **environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesleduje cíl udržitelných investic, bude mít udržitelné investice v minimální výši ____%, a to



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné



investice se sociálním cílem



Prosazuje E/S vlastnosti, ale **nebude provádět žádné udržitelné investice**

Jaké environmentální a/nebo sociální vlastnosti tento finanční produkt prosazuje?

Finanční produkt prosazuje následující environmentální vlastnosti:

- Podpora energetické efektivity budov – finanční produkt usiluje o snížení energetické spotřeby a negativní dopady na životní prostředí.
- Odpovědné hospodaření s vodou – zahrnuje opatření a strategie vedoucí k efektivnímu, udržitelnému a odpovědnému využívání vodních zdrojů s cílem minimalizovat plýtvání vodou a chránit ekosystémy spojené s vodními zdroji.
- Šetrné nakládání a aktivní recyklace odpadů – představuje systematický přístup k minimalizaci odpadů, podporující efektivní třídění a opětovné využívání materiálů s cílem snížit negativní dopady na životní prostředí.
- Snížování emisí skleníkových plynů – spočívá v optimalizaci technologické stránky budov zahrnuje implementaci energeticky efektivních systémů a inovativních technologií s cílem minimalizovat celkové emise a přispět k udržitelnějšímu provozu stavebních objektů.

V sociálním kontextu produkt sleduje vlastnosti odpovědného zaměstnavatele, udržuje dlouhodobé a korektní vztahy se zainteresovanými stranami (investory, klienty, nájemci, bankami atd.) a klade důraz na transparentnost a pravidelné zveřejňování informací.



Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

- ***Jaké ukazatele udržitelnosti se používají k měření toho, zda byly dosaženy jednotlivé environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?***

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

- Energetická intenzita - měření efektivity využívání energie
- Elektrická intenzita – výše spotřeby elektřiny
- Uhlíková intenzita - hodnocení množství emisí skleníkových plynů
- Vodní intenzita – měření účinného využívání vodních zdrojů
- Odpadová intenzita – poskytování informací o generování odpadu

- ***Jaké jsou cíle udržitelných investic, které má finanční produkt částečně provádět, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispívají?***

N/A

- ***Jak udržitelné investice, které má finanční produkt částečně provádět, významně nepoškozují žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?***

N/A

Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

N/A

Jak jsou udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

N/A

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.

Taxonomie EU stanoví zásadu “významně nepoškozovat”, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii EU.

Zásada “významně nepoškozovat” se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat žádné environmentální nebo sociální cíle.



Zohledňuje tento finanční produkt hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

☐ Ano, _____



Ne, a to z důvodu nedostatku veškerých relevantních údajů za dané referenční období



Jakou investiční strategii tento finanční produkt uplatňuje?

Podfond investuje do komerčních nemovitostí, a především je zaměřen na kvalitní kancelářské budovy v Praze, Bratislavě a Varšavě. Cílem Podfondu je vytvořit, dlouhodobě optimalizovat a aktivně spravovat diverzifikované portfolio kancelářských budov v dobrých lokalitách, s kvalitní portfoliem nájemníků, stabilním cash-flow a konzervativní mírou zadlužení. Investičním cílem je dlouhodobé zhodnocení Investičních akcií Podfondu. Investiční strategií jsou investice zejména do nemovitostních společností zaměřených na vlastnictví budov, řízení nájmu a správu budov v segmentu zahrnujícím především kancelářské budovy a potenciálně ostatní komerční aktiva s prime umístěním v hlavních městech, a v pozdějších fázích i větších regionálních městech, České, Slovenské a Polské republiky. Podfond dále drží likvidní prostředky (pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu, případně nástroje peněžního trhu), které za běžných okolností tvoří minoritní část majetku Podfondu. V případě prodeje účasti v jedné nebo více nemovitostních společnostech mohou však likvidní prostředky tvořit majoritní podíl majetku Podfondu, a to do okamžiku jejich opětovného zainvestování.

Investiční strategie představuje vodítko pro investiční rozhodnutí na základě faktorů, jako jsou investiční cíle a tolerance rizik.

Mezi **postupy řádné správy a řízení** patří řádné struktury řízení, vztahy se zaměstnanci, odměňování zaměstnanců a dodržování daňových předpisů.

Jaké jsou závazné prvky investiční strategie, které se používají k výběru investic za účelem dosažení jednotlivých environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných tímto finančním produktem?

Investiční strategie tohoto finančního produktu považuje za závazné prvky pro výběr investic informace, které získá při výběru dané investice na základě prescoring dotazníku, který je před uskutečněním investice poskytnut protistraně k vyplnění. Jednotlivé dotazy v rámci tohoto dotazníku jsou zaměřeny na rizika spojená s investicí a mimo jiné také na udržitelnost dané investice.

Odpovědi na dotazník jsou následně vyhodnoceny a na základě dosaženého scoringu je investici přiřazena příslušná rizikovitost. V případě, kdy vyhodnocení dotazníku vykazuje nepřijatelnou rizikovitost, investice se následně neprovádí.

Výběr investic také ovlivňuje proces due diligence. Při nových akvizicích zahrnuje podrobné prověrky v oblastech finanční, daňové, komerční, právní, technické a environmentální. Taková analýza poskytuje investorovi detailní pohled na to, jak projekt splňuje stanovená kritéria udržitelnosti a jaké jsou možnosti pro zlepšení v delším časovém horizontu.

Investiční strategie dále přihlíží k níže uvedeným certifikacím, které umožní dosažení stanovených environmentálních a/nebo sociálních cílů.

- Certifikace BREEAM / LEED: Fond sleduje a preferuje nové projekty, které získávají certifikace BREEAM nebo LEED, což svědčí o vysokých standardech environmentální udržitelnosti a kvality staveb.

Investiční strategie dále věnuje pozornost ku příkladu PENB, čímž je sledováno zefektivnění využívání energie. V rámci zefektivnění využívání energie, podfond, mimo jiné, vyhledává projekty u nichž technologická připravenost umožňuje instalaci fotovoltaických elektráren. Zefektivnění využívání energie doplňuje záměr podfondu investovat, mimo dalších, do projektů využívající úsporné technologie pro vytápění, chlazení a osvětlení.

- **Jaká je přislíbená minimální míra omezení rozsahu investic zvažovaných před uplatněním této investiční strategie?**

N/A

- **Jaká je politika posuzování postupů řádné správy a řízení společností, do nichž je investováno?**

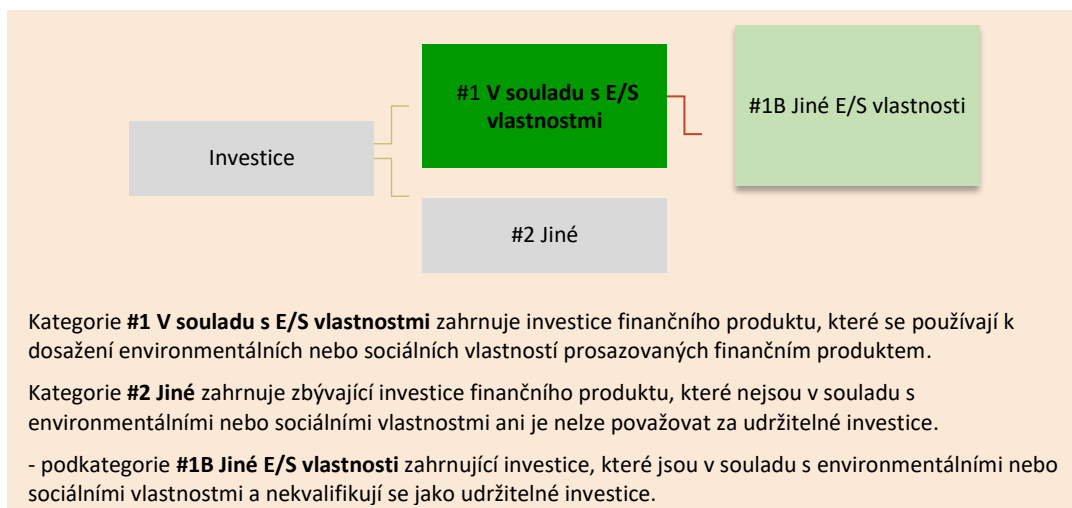
Politika posuzování postupů řádné správy a řízení společností zahrnuje sledování a revizi vnitřních předpisů s cílem identifikovat vysoké standardy etiky a transparentnosti. Provádí se důkladný due diligence proces při investicích, hodnotící jak finanční, tak nefinanční aspekty (např. aspekty udržitelnosti) společností, do nich má být investováno. Kromě toho existuje politika aktivního výkonu hlasovacích práv, která umožňuje ovlivňovat rozhodování směřující k určení společností, do nichž je investováno. Dále se aplikuje politika udržitelnosti, která je k nahlédnutí na webových stránkách Podfondu.



Jaká alokace aktiv je pro tento finanční produkt plánována?

Office Podfond je zaměřen na investice do nemovitostí / kancelářských budov. Následuje procentuální přehled alokace aktiv vs NAV v EUR k 31.12. 2024:

2,76 % hotovost
0,63 % dluhopisy
53,71 % majetkové účasti
42,89 % půjčky & úvěry
0,03 % FX



- **Jak využití derivátů dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností prosazovaných daným finančním produktem?**

Dle statutu lze v rámci investičních aktivit nabýt deriváty, avšak tyto deriváty nejsou využívány k dosažení environmentálních nebo sociálních cílů.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **Obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno
- **Kapitálových výdajích (CAPEX)** znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **Provozních nákladů (OPEX)** představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

Kritéria pro **fosilní plyn** zahrnují omezení emisí a přechod na obnovitelnou energii nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035, aby byla v souladu s taxonomií EU. V případě **jaderné energie** zahrnují kritéria komplexní pravidla pro bezpečnost a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálním cílům.

Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úrovně emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.



V jakém minimálním rozsahu jsou udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

Minimální rozsah udržitelných investic s environmentálním cílem, které jsou v souladu s taxonomií EU činí 0 %, z důvodu nedostatku veškerých relevantních údajů za dané referenční období k identifikaci souladu s taxonomií EU. Ačkoliv hospodářské činnosti, jako jsou např. Nákup nemovitostí a výkon vlastnických práv k těmto nemovitostem nebo Renovace stávajících budov (a další podobné), jsou způsobilé (za určitých podmínek) být v souladu s taxonomií EU, Podfond v tuto chvíli nesleduje rozsah udržitelných investic s environmentálním cílem, které by byly v souladu s taxonomií EU.

Investuje finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹?



Ano:



fosilní plyn

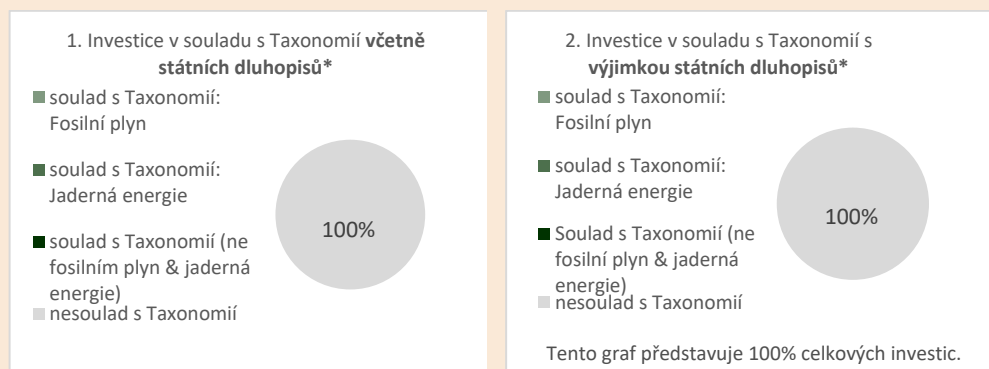


jaderná energie



Ne

Dva níže uvedené grafy ukazují zeleně minimální procento investic, které jsou v souladu s taxonomií EU. Jelikož neexistuje vhodná metodika pro stanovení souladu státních dluhopisů s Taxonomií, první graf ukazuje soulad s Taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf ukazuje soulad s Taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu jiným než státní dluhopisy.*



* Pro účely těchto grafů se "státní dluhopisy" skládají ze všech státních expozic.

Jaký je minimální podíl investic do přechodných a podpůrných činností?

Minimální podíl investic do přechodných a podpůrných činností činí 0 %.



Jaký je minimální podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nejsou v souladu s taxonomií EU?

Podíl udržitelných investic s environmentálním cílem činí 0 %.

¹ Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispívají k omezení změny klimatu ("zmírňování změny klimatu") a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU - viz vysvětlivka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti související s fosilním plynem a jadernou energií, které jsou v souladu s Taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.



Jaký je minimální podíl sociálně udržitelných investic?

Minimální podíl sociálně udržitelných investic činí 0 %.



Jaké investice jsou zahrnuty do položky „#2 Jiné“, jaký je jejich účel a jsou u nich minimální environmentální nebo sociální záruky?

Jedná se o (a) hotovost, (b) dluhopisy, (c) majetkové účasti, (d) půjčky a úvěry, (e) devizy. Účelem těchto investic je primárně úhrada běžných provozních nákladů Podfondu.



Je jako referenční hodnota pro zjištění toho, zda je tento finanční produkt v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi, které prosazuje, určen konkrétní index?

N/A

- *Jak je referenční hodnota průběžně udržována v souladu s jednotlivými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi, které daný finanční produkt prosazuje?*

N/A

- *Jak je průběžně zajištěn soulad investiční strategie s metodikou daného indexu?*

N/A

- *Jak se určený index liší od příslušného širokého tržního indexu?*

N/A

- *Kde najdu metodiku používanou k výpočtu určeného indexu?*

N/A



Kde najdu na internetu další informace o daném produktu?

Další informace týkající se daného produktu jsou k dispozici na webových stránkách:

[„ZDE“](#)

Referenčními hodnotami jsou indexy, které měří, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních charakteristik, které prosazuje.