

**WOOD & Company, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
Rámec pro Zelené dluhopisy (Green Bond
Framework)**

10. 12. 2025

Obsah

1. Představení společnosti a její dopad na životní prostředí.....	3
2. Společnost WOOD & Company a její strategie v udržitelnosti.....	4
Environmentální strategie (E)	5
V environmentální oblasti se ESG strategie soustředí zejména na dekarbonizaci portfolia, zvyšování energetické účinnosti, šetrné zacházení se zdroji a podporu biodiverzity:.....	5
Sociální strategie (S)	6
Governance strategie (G)	6
Role ESG strategie v Green Bond Frameworku	7
3. Rámec pro Zelené dluhopisy (Green bond framework)	10
4. Použití výnosů	10
5. Proces hodnocení a výběru projektu.....	17
6. Správa výnosů	18
7. Zveřejňování zpráv – reporting	18
8. Externí posudek	22
9. Verifikace alokovaných zdrojů.....	22
10. Důležité upozornění.....	22

1. Představení společnosti a její dopad na životní prostředí

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Společnost“) je samosprávný fond kvalifikovaných investorů zaměřený na alternativní finanční aktiva. Prostřednictvím svých podfondů – zejména realitních (Office, Retail, AUP Bratislava), logistického, fondu obnovitelných zdrojů (Renewables), Blockchain+ podfondu a Residential podfondu – investuje do kancelářských budov, obchodních center, logistických a průmyslových areálů, obnovitelných zdrojů energie a digitálních technologií v několika evropských zemích. Tato diverzifikovaná struktura přináší atraktivní zhodnocení kapitálu investorů a současně vytváří environmentální stopu, za kterou Společnost přebírá odpovědnost.



ESG VIZE

ESG vizí investičního fondu je zaměřit se na investice, které vedle finanční výkonnosti zohledňují i environmentální, sociální a správní faktory. Fond se snaží investovat do projektů, jež mají pozitivní dopad na životní prostředí a/nebo společnost a jsou spravovány transparentně a odpovědně.

Klíčovým zdrojem dopadů na životní prostředí je provoz realitního portfolia – zejména spotřeba energií v budovách, využívání vody a produkce odpadů. Společnost proto dlouhodobě buduje systém řízení energií a emisí, který vychází z modelů CRREM a z metodiky ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Dekarbonizační strategie je založena na postupném snižování uhlíkové intenzity ($\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2$ GBA) a energetické náročnosti budov a na systematických investicích do energetických úspor. V centru pozornosti je především optimalizace provozu budov – nikoli pouze nákup „zelené“ energie či záruk původu.

Významnou roli v omezení dopadů na klima hraje zvyšování podílu energií z obnovitelných zdrojů. Společnost postupně rozšiřuje instalace fotovoltaických elektráren na střechách budov tam, kde je to technicky a stavebně možné, a rozvíjí Renewables podfond, který investuje do fotovoltaických a větrných elektráren a bateriových úložišť v rámci Evropy. Tyto projekty podporují dekarbonizaci energetiky a přispívají k energetické bezpečnosti a soběstačnosti Evropské unie.

Realitní portfolio Společnosti patří dlouhodobě mezi nadstandardně udržitelná – převážná část budov nese mezinárodně uznávané certifikace typu LEED či BREEAM. Kromě energetiky se Společnost systematicky věnuje také vodnímu a odpadovému hospodářství. Sleduje spotřebu vody v přepočtu na plochu budov, využívá retenční nádrže a srážkovou či podzemní vodu pro závlahu zeleně a chlazení technologií a pracuje na dalším zpřesňování ukazatelů.

V oblasti odpadů posiluje třídění, zavádí vážení odpadů u nájemců a podporuje oddělený sběr bioodpadu s cílem jeho dalšího využití v souladu s principy cirkulární ekonomiky.

Logistický podfond se zaměřuje na výstavbu moderních skladovacích a průmyslových areálů v ověřených lokalitách, které splňují přísné environmentální standardy. Projekty jsou již ve fázi přípravy posuzovány z hlediska dopadů v průběhu celého životního cyklu (LCA – Life Cycle Assessment) a jsou směřovány k mezinárodním certifikacím udržitelnosti. Důraz je kladen na vhodný výběr lokalit, možnost budoucí instalace fotovoltaiky a přípravu pro rozvoj udržitelných forem dopravy, například dobíjecích stanic pro elektromobily.

Součástí environmentálního přístupu Společnosti je i podpora biodiverzity a městské zeleně. Na budovách a v jejich okolí jsou rozvíjeny zelené střechy, zahrady, relaxační zóny a prvky podporující městskou přírodu včetně podpory včelstev na střechách budov. Tato opatření pomáhají snižovat efekt tepelných ostrovů v městské zástavbě a zvyšují kvalitu prostředí pro nájemce i místní komunitu.

Pro zajištění souladu s evropskou legislativou a pro zvýšení kvality reportingu spolupracuje Společnost s externími odborníky. Díky tomu může Společnost dlouhodobě a transparentně prezentovat svůj dopad na životní prostředí, postup v dekarbonizaci portfolia i plánované kroky směrem k udržitelnému rozvoji.

2. Společnost WOOD & Company a její strategie v udržitelnosti

ESG strategie Fondu vychází ze skupinové strategie WOOD & Company a navazuje na dlouhodobou investiční filozofii „investujeme pouze do toho, čemu sami věříme“. Fond je samosprávným fondem kvalifikovaných investorů a prostřednictvím svých podfondů investuje do nemovitostí, logistiky, obnovitelných zdrojů energie, digitálních technologií (Blockchain+) a korporátních investic. Společným jmenovatelem všech podfondů je snaha spojit atraktivní dlouhodobé zhodnocení s odpovědným přístupem k životnímu prostředí, společnosti a řízení (ESG).

ESG strategie se uplatňuje napříč celým životním cyklem investic – od vyhledávání a posuzování příležitostí, přes akvizice a aktivní správu aktiv až po exit. Fond při tom vychází z regulace SFDR, evropské legislativy v oblasti

udržitelného financování a z interních politik skupiny WOOD & Company (Compliance, AML, Anti-bribery & Corruption, Risk management, HR politika apod.). Fond neinvestuje do aktivit, které jsou v rozporu s principy odpovědného a rozumného investování, a aktivně se vyhýbá greenwashingu – preferuje realistické cíle a měřitelné výsledky před formálním plněním trendů.

Environmentální strategie (E)

V environmentální oblasti se ESG strategie soustředí zejména na dekarbonizaci portfolia, zvyšování energetické účinnosti, šetrné zacházení se zdroji a podporu biodiverzity:

Nemovitostní podfondy

Fond investující například do rezidenčních, komerčních, logistických, obchodních center nebo retail parků postupně snižuje uhlíkovou intenzitu ($\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$ GBA) realitního portfolia v souladu s modely CRREM a interní dekarbonizační strategií. Důraz je kladen na:

- snižování energetické intenzity budov (kWh/m^2 GBA),
- vysoký podíl mezinárodních certifikací udržitelnosti (LEED, BREEAM),
- rozšiřování vlastní výroby energie z obnovitelných zdrojů (instalace FVE na střeších, příprava střeš pro fotovoltaiku),
- sledování a optimalizaci spotřeby vody,
- systematické zlepšování odpadového hospodářství, třídění odpadů a sledování odpadové intenzity,
- podporu městské zeleně a biodiverzity (zelené střechy, parkové úpravy, včelstva, hnízdní budky, hmyzí hotely),
- analýzy životního cyklu budov (LCA),
- preference brownfieldů, nebo nezabírání bonitní zemědělské půdy nebo území s vysokou biologickou hodnotou u developerských projektů

Renewables podfond

Renewables podfond směřuje kapitál do obnovitelných zdrojů energie (FVE, větrné elektrárny, bateriová úložiště) a související infrastruktury. Tyto investice podporují evropské klimatické cíle, energetickou bezpečnost a postupný přechod na bezemisní energetiku. Fond upřednostňuje projekty s připravenou povolovací dokumentací a stabilním regulačním rámcem, čímž zároveň snižuje technická a politická rizika.

Blockchain+ podfond

V oblasti digitálních aktiv se Fond zaměřuje na blockchainové projekty a fondy, které využívají energeticky efektivnější konsensuální mechanismy (zejména Proof of Stake) a/nebo kladou důraz na využívání energie z obnovitelných zdrojů. Cílem je podílet se na rozvoji blockchainové

infrastruktury, která není v rozporu s širší ESG strategií Fondu, a průběžně zlepšovat porozumění environmentálním dopadům tohoto sektoru.

Korporátní a ostatní investice

U korporátních investic (např. firemní dluhopisy) a státních investic (např. státní dluhopisy) Fond zohledňuje environmentální rizika a dopady v rámci due diligence a dlouhodobé investiční strategie, včetně posuzování regulatorních trendů (EU Taxonomie, klimatická politika EU) a potenciálních fyzických i tranzitivních klimatických rizik.

Sociální strategie (S)

Sociální pilíř ESG strategie klade důraz na spokojenost zaměstnanců, nájemců, investorů i místních komunit. Fond interně podporuje férové HR procesy, duševní pohodu, rovné odměňování, návrat rodičů z mateřské či otcovské dovolené a rozvoj talentů. Fond zároveň prosazuje rovnost příležitostí, a bezpečné pracovní podmínky pro všechny zaměstnance.

Dále pravidelně zjišťuje spokojenost nájemců a investorů, otevřeně komunikuje a hledá způsoby, jak zlepšit environmentální a sociální dopady svých projektů. Dále organizuje kulturní, sportovní a charitativní akce, podporuje místní iniciativy a vytváří kvalitní prostředí pro obyvatele.

Governance strategie (G)

Dobrá správa a řízení je páteří ESG strategie Fondu a celé skupiny WOOD & Company.

Vedení Fondu je složeno z odborníků s bohatými zkušenostmi z finančního sektoru, realit, energetiky i private equity, kteří se věnují řízení rizik včetně ESG oblastí. ESG manažer koordinuje nefinanční data a reporting vůči orgánům i investorům. Fond má komplexní systém řízení rizik, který pokrývá finanční i speciální rizika, například kybernetickou bezpečnost a klimatická rizika. Dodržuje všechny relevantní zákony a evropské předpisy, má vnitřní pravidla pro prevenci střetu zájmů, ochranu osobních údajů a oznamovatelů, a uplatňuje nulovou toleranci vůči korupci.

Dále provádí důkladné DD procesy, kontrolu korektních vztahů s obchodními partnery (KYC) a využívá interní i externí audity. Fond pravidelně informuje investory pomocí výročních zpráv, čtvrtletních reportů a investorských konferencí a dalších sdělení, včetně nefinančních informací, a stejnou transparentnost uplatňuje i v rámci Green Bond Frameworku - zejména v oblasti využití výnosů z dluhopisů a následného reportingu o environmentálních přínosech.

Role ESG strategie v Green Bond Frameworku

Tento rámec je vytvořen pro dluhopisový program a umožňuje Fondu přehledně propojit svou stávající ESG strategii s konkrétními zelenými investicemi a poskytovat investorům srozumitelný a důvěryhodný přehled o tom, jak zelené dluhopisy přispívají k environmentálním a společenským cílům Fondu a skupiny WOOD & Company. Prostřednictvím zelených dluhopisů chce Fond směřovat kapitál do projektů, které plní následující cíle:

Environmentální cíle společnosti WOOD & Company (GBF kategorie)	Jaké cíle společnost plní? (s ohledem na všechny oblasti portfolia)
Zelené budovy (Green buildings – Climate change mitigation & adaptation)	WOOD & Company podporuje nemovitostní projekty s vysokým energetickým standardem (NZEB, ambice „zero-emission buildings“), TOP 15% energeticky nejšetrnějších budov nebo mezinárodními certifikacemi BREEAM, LEED apod.. Budovy kombinují úsporné technologie a systémy řízení, prvky adaptace na změnu klimatu a kvalitní vnitřní prostředí (podpořené např. WELL & Healthy certifikací apod.). V oblasti korporátních a státních dluhopisů může Společnost investovat do emisí financujících výstavbu udržitelných budov či renovaci budov s cílem významného zlepšení PENB.
Obnovitelné zdroje energie (Renewable energy – Climate change mitigation)	V nemovitostních projektech WOOD & Company systematicky vyhodnocuje instalace FVE, tepelných čerpadel, bateriových řešení a další technologie OZE. Renewables podfond investuje přímo do OZE (fotovoltaických, větrných nebo vodních elektráren, bateriových úložišť nebo vodíkového hospodářství). Blockchain+ podfond upřednostňuje projekty, které využívají PoS, OZE, optimalizaci algoritmů nebo AI podporu. V rámci korporátních a státních dluhopisů jsou preferovány zelené a sustainability-linked emise s prokazatelnou podporou OZE.
Zvyšování energetické účinnosti (Energy)	U nemovitostních projektů se využívají efektivní HVAC a MaR / BMS systémy, smart-home

efficiency – Climate change mitigation)	systémy, rekuperace, kvalitní obálka budov vč. oken s izolačními 3-skly, LED osvětlení a optimalizace řízení vytápění a chlazení s cílem snižovat spotřebu kWh/m² a uhlíkovou intenzitu podle CRREM. Projekty obnovitelných zdrojů jsou orientovány na vysokou účinnost výroby elektřiny z přírodních zdrojů, nebo efektivní využívání bateriových zdrojů. Blockchain+ podfond se zaměřuje na energeticky úspornější konsensuální mechanismy (např. PoS). U dluhopisů jsou preferováni emitenti investující do energetických úspor.
Prevence znečištění (Pollution prevention and control)	U developmentu nemovitostí WOOD & Company upřednostňuje projekty / stavby, kde dochází k minimalizaci emisí prachu, dovozu stavebních materiálů z krátkých vzdáleností, používání materiálů s nižším obsahem škodlivin, nebo recyklovaných materiálů; v jejich provozu se spolupracuje s certifikovanými partnery na bezpečném nakládání s odpady a nebezpečnými látkami. Blockchain+ podfond vyhledává projekty se zodpovědným přístupem k e-odpadu a regulaci. V rámci korporátních a státních dluhopisů se zohledňuje úroveň environmentálního řízení a plánů na snižování znečištění u emitentů.
Udržitelné využívání přírodních zdrojů a půdy (Environmentally sustainable management of living natural resources and land use – Natural resource conservation)	U developerských projektů WOOD & Company preferuje brownfieldy a lokality mimo cenné zemědělské a přírodní plochy a optimalizuje zastavěnost vs. zeleň. Projekty obnovitelných zdrojů jsou situovány mimo chráněná území, s ohledem na využití půdy. Blockchain+ podfond sleduje, aby podkladové projekty nenarušovaly udržitelné hospodaření se zdroji. U korporátních a státních dluhopisů jsou preferováni emitenti s politikami pro udržitelné lesnictví, zemědělství a využití půdy.
Ochrana biodiverzity na souši i ve vodním prostředí (Terrestrial and aquatic	V nemovitostních projektech jsou rozvíjeny zelené střechy a terasy, parkové úpravy, výsadba stromů a zeleně, a systémy závlahy srážkovou vodou. Projekty jsou navrhovány tak, aby

biodiversity conservation projects – Biodiversity)	omezovaly vznik tepelných ostrovů v městské zástavbě. U obnovitelných zdrojů se hodnotí dopady na biodiverzitu a migrační koridory. Blockchain+ podfond může podporovat projekty sledující a financující ochranu přírody. U dluhopisových investic lze cílit na emitenty a programy financující ochranu biodiversity, zachování vody v krajině, apod.
Čistá mobilita a logistika (Clean transportation)	V nemovitostních projektech jsou instalovány dobíjecí stanice pro elektromobily, úschovny kol a zázemí pro mikromobilitu; logistické projekty jsou plánovány s napojením na klíčové dopravní tahy a přípravou pro nízkoemisní dopravu. Obnovitelné zdroje vytvářejí základ pro bezemisní e-mobilitu. Blockchain+ podfond a dluhopisové portfolio mohou podporovat emitenty a projekty podporující veřejnou dopravu, rozvíjející e-mobilitu a nízkouhlíkovou logistiku.
Udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami (Sustainable water and waste water management – Natural resource conservation)	Ve všech nemovitostních projektech se sleduje spotřeba vody (m³), preferují se instalace úsporných armatur a využívají se možnosti retenčních nádrží, vsakovací jezírka či využívání podzemní voda při chlazení technologií. U projektů obnovitelných zdrojů se optimalizuje využití vody pro čištění panelů. Blockchain+ podfond může investovat do platform podporujících řízení vodních zdrojů. V rámci dluhopisů jsou zvažovány emise financující vodohospodářskou infrastrukturu a čištění odpadních vod.
Cirkulární ekonomika a eco-efficient řešení (Eco-efficient and/or circular economy adapted products, production technologies and processes)	Při výběru nemovitostních projektů jsou preferovány ty, které využívají prefabrikace, BIM a plánování s cílem minimalizovat stavební odpad. Při provozu nemovitostních projektů se pak hledí na optimalizaci třídění odpadů, omezování skládkování a hledání cirkulárních partnerů pro znovuvyužití odpadu. Obnovitelné zdroje jsou navrhovány s ohledem na budoucí repowering a recyklaci komponent. Blockchain+

	podfond upřednostňuje projekty optimalizující využití energie a hardware, včetně cirkulárních modelů (sharing, tokenizace zdrojů). U dluhopisů jsou preferováni emitenti rozvíjející cirkulární produkty a služby.
--	--

Pro naplnění ambicí společnosti WOOD & Company v oblasti udržitelnosti se společnost rozhodla připravit tento rámec pro Zelené dluhopisy, který demonstruje soulad mezi obchodní činností společnosti na jedné straně a záměru plnit své závazky ve vybraných oblastech udržitelnosti na straně druhé.

3. Rámec pro Zelené dluhopisy (Green bond framework)

WOOD & Company připravila tento Rámec pro zelené dluhopisy, podle kterého společnost plánuje vydávat zelené dluhopisy k financování a/nebo refinancování projektů jasným prospěchem pro životní prostředí ("Zelené dluhopisy") dle strategie a kritérií definovaných v tomto materiálu ("Rámec").

Mezinárodní asociace kapitálových trhů ("ICMA") Green Bond Principles je souborem dobrovolných směrnic, které doporučují transparentnost a zveřejňování a podporují integritu při emisi "zelených" finančních nástrojů. Rámec pro Zelené dluhopisy společnosti WOOD & Company ("GBF") následuje ICMA Green Bond Principles ("GBP") z roku 2021 s rozšířením dle 2022, které popisují čtyři základní části:

1. Použití výnosů (Use of Proceeds)
2. Proces hodnocení a výběru projektu
(Process of Project Evaluation and Selection)
3. Správa výnosů (Management of Proceeds)
4. Zveřejňování zpráv (Reporting)

Rámec může být následně revidován nebo aktualizován s rozvojem trhu zelených dluhopisů.

4. Použití výnosů

Čisté výnosy z emise zelených dluhopisů budou použity k financování a/nebo refinancování, zcela nebo částečně, nových nebo existujících projektů ("Způsobilé projekty") splňující vybraná kritéria z níže uvedených, odpovídajících danému projektu.

Definice jednotlivých kategorií je v souladu s metodikou GBP. Dále jsou prezentovány pozitivně ovlivněné cíle dle metodiky OSN Social Development Goal ("SDG")¹.

¹ OSN, „Cíle udržitelného rozvoje“, na: <https://osn.cz/osn/hlavni-temata/cile-udrzitelneho-rozvoje-sdgs/>

Následující kategorie jsou definovány dle GBP:

- Green buildings (Zelené budovy)
- Renewable energy (Obnovitelné zdroje)
- Energy efficiency (Energetická efektivita)
- Eco-efficient and circular economy products, production technologies and processes (Cirkulární ekonomika a eko-efektivní řešení)
- Sustainable water and waste water management (Udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami)
- Clean transportation (Ekologická doprava)
- Pollution prevention and control & Brownfield redevelopment (Prevence znečištění a revitalizace brownfieldů)
- Biodiversity & climate change adaptation (Biodiverzita a adaptace na změnu klimatu)

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé projekty a kritéria (Use of Proceeds – včetně typů aktiv WOOD & Company)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
Green buildings (Zelené budovy)	Rezidenční, komerční a logistické nemovitosti (včetně brownfield redevelopments) financované či refinancované z výnosů dluhopisů, které: • splňují požadavky EU Taxonomie pro výstavbu / renovaci budov; • dosahují NZEB - 10% nebo u nových rezidenčních projektů PENB A nebo B (C u rekonstrukcí) nebo jsou souladu s CRREM trajektorií nebo patří mezi TOP 15% energeticky	SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie; SDG 11 – Udržitelná města a obce; SDG 13 – Opatření v oblasti klimatu	7.2, 7.3; 11.3, 11.7; 13.2

	nejefektivnějších budov daného typu na základě národního benchmarku • usilují o certifikaci BREEAM/LEED/WELL (min. BREEAM Excellent/LEED Gold); • Energetická náročnost (kWh/m² GBA) logistických objektů v TOP 15% energeticky úsporných budov ; • Podíl zastavěné plochy vs. plochy zeleně a retenčních prvků dle platné územní regulace Korporátní dluhopisy v portfoliu • emise, jejichž Use of Proceeds je primárně do společností mající alespoň část příjmů/OPEX/CAPEX spojených s EU Taxonomií.		
Renewable energy (Obnovitelné zdroje)	OZE projekty ve fondu Renewables a na střechách rezidenčních, komerčních a logistických budov: • Podíl projektů bez působení v odvětví	SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie; SDG 13 – Opatření	7.2, 7.3; 13.2

	fosilních paliv min. 40 % • střešní FVE a sdílené výroby energie v projektech WOOD & Company, cílení na pokrytí min. 3% průměrné spotřeby elektrické energie z vlastních OZE v portfoliu; • podíl projektů podporovaných blockchain podfondem směřující např. do tokenizace OZE, flexibilita sítě) alespoň 5 % • korporátní/státní dluhopisy, jejichž výnosy směřují do OZE	v oblasti klimatu	
Energy efficiency (Energetická efektivita)	Všechny typy nemovitostí (rezidenční, komerční, logistika) a digitální/finanční aktiva: • u rekonstrukcí investice do technologií snižujících spotřebu primární neobnovitelné energie o ≥ 30 % • u alespoň 50 % nemovitostních projektů - investice do systémů automatizace a kontroly budov (MaR / BMS) ;	SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie; SDG 12 – Odpovědná výroba a spotřeba; SDG 13 – Opatření v oblasti klimatu	7.3; 12.2; 13.2

	• dlouhodobé snižování spotřeby energie (kWh/m²/rok) průměrně o 1% ročně • podíl portfolia v PoS / jiných nízkoenergetických sítích (%) a odhadovaná úspora energie vs. PoW benchmark (MWh, tCO₂e) o minimálně 30%		
Eco-efficient and circular economy products, production technologies and processes (Cirkulární ekonomika a eko-efektivní řešení)	Developerské projekty a jejich dodavatelské řetězce: • LCA analýza všech staveb > 5.000 m², preference nízkouhlíkových materiálů • min. 70 % recyklace stavebního odpadu	SDG 9 – Průmysl, inovace a infrastruktura; SDG 12 – Odpovědná výroba a spotřeba; SDG 13 – Opatření v oblasti klimatu	9.4; 12.2, 12.5; 13.2
Sustainable water and waste water management (Udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami)	Všechny typy budov a vybrané infrastrukturní projekty: • U všech developerských projektů - instalace úsporných armatur dosahujících hodnot stejných nebo lepších než požadavky EU Taxonomie	SDG 6 – Pitná voda a kanalizace; SDG 12 – Odpovědná výroba a spotřeba; SDG 13 – Opatření v oblasti klimatu	6.3, 6.4; 12.2; 13.2

	• U všech developerských projektů - systémy zachytávání a využití srážkové vody (retenční nádrže, vsakovací jezírka, zavlažování zeleně, chlazení technologií) • U 100 % projektů zavedení monitoringu spotřeby vody (m³/rok) a na m² GBA		
Clean transportation (Ekologická doprava)	Rezidenční, komerční a logistické projekty: • nerezidenční projekty - příprava elektroinstalace pro dobíjecí stanice u alespoň 10 % parkovacích míst osazených nebo zajištění kabelovody alespoň 50 % parkovacích míst • rezidenční projekty - min. 15 % míst s instalovanými AC nabíječkami ≥11 kW • u developerských projektů - minimální podíl zajištění stání pro jízdní kola pro 10 % očekávaného počtu uživatelů budovy • Zvýšení podílu blockchain projektů zaměřených na	SDG 11 – Udržitelná města a obce; SDG 13 – Opatření v oblasti klimatu	11.2; 13.2

	chytrou mobilitu, sdílenou dopravu a řízení dopravy o min 3%		
Pollution prevention and control (Prevence znečištění)	Rezidenční, komerční a logistické projekty na brownfieldech: • 100% sanace kontaminovaných ploch v rozsahu umožňujícím bezpečnou výstavbu; • financování protiexpozičních krytů a dalších opatření bránících šíření kontaminantů ve 100% případech, kde to bude potřeba na základě místního šetření; • odstranění všech starých ekologických zátěží, hlukových a prašných zdrojů, na základě místního šetření; • minimalizace hlukové zátěže o 20 dB před/po projektu (dB) u nejbližší obytné zástavby	SDG 3 – Zdraví a kvalitní život; SDG 11 – Udržitelná města a obce; SDG 12 – Odpovědná výroba a spotřeba; SDG 15 – Život na souši	3.9; 11.3, 11.7; 12.4; 15.1
Biodiversity & climate change adaptation (Biodiverzita a adaptace na	Nemovitostní projekty a OZE: • U projektů, jejichž rozsah vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí	SDG 11 – Udržitelná města a obce; SDG 13 – Opatření v oblasti	11.7; 13.1, 13.2; 15.1, 15.5

změnu klimatu)	(EIA), bude toto posouzení provedeno a všechna zmírňující a kompenzační opatření stanovená v rámci EIA budou implementována. • U 50 % projektů alespoň 1 instalace prvku pro podporu biodiverzity, např. úlů pro včelstva, hmyzích domků, hnízdních budek, podpora komunitních zahrad, atp.	klimatu; SDG 15 – Život na souši	
----------------	--	---	--

5. Proces hodnocení a výběru projektu

Společnost WOOD & Company zakládá výbor pro Zelené dluhopisy ("Výbor"), jehož úkolem je dohlížet na hodnocení a výběr projektů pro Zelené dluhopisy. Výbor se skládá z nejméně tří členů, z nichž dva jsou interní členové a alespoň jeden externí člen. Výbor se schází dle potřeby, ovšem minimálně jednou za šest měsíců.

Společnost se řídí mezinárodně uznávanými požadavky na činnosti za účelem ochrany životního prostředí jako jsou Cíle udržitelného rozvoje dle Organizace spojených národů² pro mnoho svých činností, včetně těch, které jsou financovány a/nebo refinancovány z prostředků zeleného dluhopisu.

Mezi hlavní zodpovědnosti Výboru patří:

- přezkoumání a schválení výběru projektů na základě výběrových kritérií definovaných dle Rámce;
- monitorování těchto investic po celou dobu platnosti dluhopisu;
- přezkoumání a schválení zpráv pro investory ve vztahu k zeleným dluhopisům.

² OSN, „Cíle udržitelného rozvoje“, na: <https://osn.cz/osn/hlavni-temata/cile-udrzitelneho-rozvoje-sdgs/>

6. Správa výnosů

Částka odpovídající čistým výnosům z emisí zelených dluhopisů bude přidělena a spravována týmem vedeným finančním ředitelem skupiny s výborem pro Zelené dluhopisy. Výnosy budou alokovány v souladu s kritérii a procesem definovaným výše.

Až do přidělení výnosů konkrétnímu projektu zelených aktiv mohou být čisté výnosy z emisí zelených dluhopisů dočasně investovány nebo jinak udržovány v hotovosti a peněžních ekvivalentech. Výplata jistiny a úroků ze zelených dluhopisů bude prováděna z obecných prostředků Společnosti a nebude navázána na výkonnost projektů zainvestovaných dle tohoto Rámce.

WOOD & Company se zavazuje, že při vynaložení veškerého úsilí dosáhne plné alokace do tří let od vydání zelených dluhopisů.

7. Zveřejňování zpráv – reporting

Společnost WOOD & Company bude podávat a uchovávat snadno dostupné zprávy o alokaci výnosů do zelených projektů a pokud je to možné, zprávy o dopadu způsobilých zelených projektů, alespoň na úrovni kategorií projektů dle GBP.

Podávání zpráv bude probíhat v souladu s obecným ročním podáváním zpráv společnosti WOOD & Company až do úplného přidělení výnosů zeleného dluhopisu. Společnost WOOD & Company bude při vynaložení maximálního úsilí při podávání zpráv reflektovat principy portfoliového přístupu popsáném v "Příručce – Harmonizovaný rámec pro vykazování dopadů (červen 2019)" (*Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting (June 2019)*)

i) Zpráva o přidělení prostředků (*Allocation reporting*)

Zpráva o přidělení výnosů bude dostupná veřejně na webových stránkách WOOD & Company. Emitent bude zveřejňovat tuto zprávu minimálně v následujícím detailu:

- alokace na kategorii zelených způsobilých projektů
- zůstatek nepřidělených čistých výnosů
- část financování a refinancování (rozdělení mezi nové a stávající projekty)

ii) Zpráva o dopadu (*Impact reporting*)

Při zohlednění časové a technické náročnosti sběru dat pro jednotlivé kategorie, WOOD & Company bude usilovat o sledování a následné podání zpráv v detailu některých z níže uvedených relevantních metrik:

GBF Kategorie (ICMA)	Hlavní sledované metriky
Green buildings (Zelené budovy)	Obecné • Podíl projektů NZEB (kWh/m²/rok) • Průměrná očekávaná roční spotřeba primární neobnovitelné energie projektu (MWh) • Roční energetická intenzita v kWh/m² GBA • Emisní intenzita skleníkových plynů vztažené na m² (tCO₂e/m²) • U rekonstrukcí posun PENB do kategorie C nebo vyšší, případně posun do kategorií TOP 15 % (případně TOP 30 % energeticky nejšetrnějších budov) • Podíl projektů splňujících EU Taxonomii a počet/procento budov s certifikací BREEAM/LEED/WELL
Renewable energy (Obnovitelné zdroje)	Obecné • Podíl v sektoru fosilních paliv / obnovitelných zdrojů • Roční výroba energie z OZE (kWh, MWh/rok) a podíl na celkové spotřebě budovy • Případně podíl na celkové spotřebě portfolia (%) Blockchain • Podíl AUM v projektech přímo podporujících rozvoj OZE nebo flexibilitu sítě (%) • Podíl validátorů / infrastruktury využívající energii z OZE (%)

Energy efficiency (Energetická efektivita)	Obecné • Roční úspora energie (kWh nebo MWh/GBA/rok) oproti předchozím referenčním obdobím dané nemovitosti, jiným referenčním projektům (podle typu nemovitosti) • Podíl budov se smart měřením, BMS/Smart home a digitálním monitoringem (%) Blockchain • Odhadovaná spotřeba energie na transakci (kWh/tx) nebo na 1 mil. USD AUM • Podíl portfolia v PoS / jiných nízkoenergetických sítích (%) a odhadovaná úspora energie vs. PoW benchmark (MWh, tCO₂e)
Eco-efficient and circular economy products, production technologies and processes (Cirkulární ekonomika)	Obecné • Počet projektů s vypracovanou LCA studií • Množství recyklovaného stavebního a provozního odpadu (t/rok) a míra recyklace (%) • Snížení % nerecyklovaného odpadu oproti minulému referenčnímu období nemovitosti, nebo projektům 2020 (t/rok, %) Blockchain • Počet / podíl projektů v portfoliu zaměřených na trasovatelnost materiálů, cirkulární business modely a recyklaci (%)
Sustainable Water and Waste Water Management (Udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami)	Obecné • Monitoring spotřeby vody (m³/rok) nebo procentuální snížení spotřeby (%) • Vodní intenzita budov (m³/m² GBA a postupně m³/osoba/rok dle vývoje vykazovaných metrik)

	• Podíl budov s instalovanými úspornými armaturami splňujícími EU Taxonomii (%) • Podíl budov s instalovanou infrastrukturou pro zachyt a využití vody
Clean transportation (Ekologická doprava)	Obecné • Počet instalovaných dobíjecích stanic a jejich celkový výkon (kW) • Podíl parkovacích míst s přípravou na dobíjení / s aktivní nabíječkou (%) • Počet stání pro kola a jejich podíl vůči očekávanému počtu uživatelů budovy Blockchain • Podíl blockchain projektů zaměřených na chytrou mobilitu, sdílenou dopravu a řízení dopravy (%)
Pollution prevention and control (Prevence znečištění)	Obecné • Plocha revitalizovaného území (m²) a podíl brownfield projektů v portfoliu (%) • Procentuální snížení kontaminace půdy klíčovými polutanty oproti výchozímu stavu (%) • Procentuální snížení lokálního znečištění ovzduší (např. PM₁₀/PM_{2.5}, NO_x) v okolí projektu (%) • Rozsah nově vytvořených bezpečných zelených a veřejných ploch (m²) • Hluková zátěž před/po projektu (dB) u nejbližší obytné zástavby a počet implementovaných protihlukových opatření
Biodiversity & climate change adaptation (Biodiverzita a adaptace na změnu klimatu)	Obecné • Počet instalovaných prvků pro podporu biodiverzity (včelstva, hmyzí domky, ptačí budky, komunitní zahrady) • Podíl projektů s implementovanými adaptačními opatřeními (stínění, vodní prvky, retenční plochy) (%)

	Počet projektů, kde byla provedena studie vlivu na životní prostředí a implementována zmírňující opatření (%)
--	---

8. Externí posudek

Pro potvrzení transparentnosti a robustnosti rámce zelených dluhopisů WOOD & Company bylo vykonáno nezávisle posouzení třetí stranou. Rámec byl ověřen a schválen externím poskytovatelem druhého stanoviska (*second party opinion*) společností GreenOmeter, která potvrzuje soulad s principy zelených dluhopisů ICMA (2021). Stanovisko nezávislého experta bude zveřejněno na webových stránkách společnosti WOOD & Company.

9. Verifikace alokovaných zdrojů

Společnost WOOD & Company bude žádat na roční bázi, počínaje rokem po vydání první emise zelených dluhopisů a za předpokladu, že některé zelené dluhopisy jsou stále v oběhu, zprávu o verifikaci alokovaných zdrojů do způsobilých aktiv, která bude vypracována renomovaným externím ověřovatelem.

Schvalování Výboru pro Zelené dluhopisy a částka rovnající se čistým výnosům zeleného dluhopisu musí být v souladu s pravidly pro Zelené dluhopisy a přidělena na Způsobilé projekty, jak jsou definovány v tomto Rámci.

Tento dokument má poskytnout neúplné, obecné informace. Může obsahovat nebo odkazovat na veřejné informace, které nebyly samostatně přezkoumány, schváleny nebo podpořeny společností WOOD & Company. V souladu s tím se neposkytuje žádné prohlášení, záruka ani závazek, výslovný ani implicitní a společnost WOOD & Company nenesе žádnou odpovědnost za pravdivost, přesnost, přiměřenost nebo úplnost těchto informací.

10. Důležité upozornění

Tento dokument může obsahovat prohlášení o budoucích událostech a očekáváníích, která jsou výhledovými prohlášeními. Žádný z výhledů do budoucna, očekávání, odhadů nebo vyhlídek uvedených v tomto dokumentu by neměl být považován za prognózu nebo příslib. Společnost WOOD & Company nemá a nezavazuje se aktualizovat, upravovat nebo měnit tento dokument, prohlášení v něm obsažená tak, aby odrážela skutečné změny předpokladů nebo změny faktorů, které tato prohlášení ovlivňují.

Tento dokument není určen k poskytování právního nebo finančního poradenství a neměl by být za něj považován. Nepředstavuje nabídku ani výzvu k prodeji, ani výzvu k upisování či koupi, ani doporučení týkající se jakýchkoli cenných papírů. Nic z toho, co je zde obsaženo, nesmí tvořit základ pro jakoukoli smlouvu nebo závazek a nebylo schváleno jakýmkoli orgánem dohledu nad cennými papíry.

Šíření tohoto dokumentu a informací v něm obsažených může v některých zemích podléhat zákonným omezením.