



**WOOD & Company, investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**Rámec pro Zelené dluhopisy
(Green Bond Framework)**



Obsah

1.	Představení společnosti a její dopad na životní prostředí	3
2.	Společnost a její strategie v udržitelnosti	4
3.	Rámec pro Zelené dluhopisy (Green bond framework)	11
4.	Použití výnosů	12
5.	Proces hodnocení a výběru projektu	20
6.	Správa výnosů	21
7.	Zveřejňování zpráv – reporting	21
8.	Externí posudek.....	25
9.	Verifikace alokovaných zdrojů	25
10.	Důležité upozornění.....	25

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 (Carbon Risk Real Estate Monitoring) a z metodiky ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Dekarbonizační strategie je založena na postupném snižování uhlíkové intenzity ($\text{CO}_2\text{e/m}^2$ GBA – Gross Building Area) 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 střeších 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 (Leadership in Energy and Environmental Design) či BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). 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 a její strategie v udržitelnosti

ESG strategie Společnosti vychází ze skupinové strategie WOOD & Company a navazuje na dlouhodobou investiční filozofii „investujeme pouze do toho, čemu sami věříme“. Společnost 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 Společnosti 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. Společnost při tom vychází z evropské legislativy v oblasti udržitelného financování a z interních politik skupiny WOOD & Company (Compliance, AML, Anti-bribery & Corruption, Risk management, HR politika apod.). Společnost 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

Společnost prostřednictvím svých nemovitostních podfondů investuje do rezidenčních, komerčních, logistických, obchodních center nebo retail parků postupně snižuje uhlíkovou intenzitu ($\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$ GBA) svého 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 střech 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 Společnosti 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. Společnost upřednostňuje projekty s připravenou povolovací dokumentací a stabilním regulatorním rámcem, čímž zároveň snižuje technická a politická rizika.

Blockchain+ podfond

V oblasti digitálních aktiv se Společnost zaměřuje na blockchainové projekty a fondy, které využívají energeticky efektivnější konsensuální mechanismy (zejména Proof of Stake – PoS¹) 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 Společnosti, a průběžně zlepšovat porozumění environmentálním dopadům tohoto sektoru.

Korporátní a ostatní investice

U korporátních investic (např. firemní dluhopisy) a státních investic (např. státní dluhopisy) Společnost 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 Společnosti klade důraz na spokojenost zaměstnanců, nájemců, investorů i místních komunit. Společnost interně podporuje férové HR procesy, duševní pohodu, rovné odměňování, návrat rodičů z mateřské či otcovské dovolené a rozvoj talentů. Společnost zároveň prosazuje rovnost příležitostí, a bezpečné pracovní podmínky pro všechny zaměstnance.

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

¹ Jde o konsenzuální mechanismus v blockchainu, který ověřuje transakce a zabezpečuje síť tím, že uživatelé (validátoři) uzamknou (stakují) své mince jako záruku, čímž zvyšují šanci být vybráni k vytvoření nového bloku.

Governance strategie (G)

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

Vedení Společnosti 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. Společnost má komplexní systém řízení rizik, který pokrývá finanční i speciální rizika, například kybernetickou bezpečnost a klimatická rizika. Společnost 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 Společnost provádí důkladné DD procesy, kontrolu korektních vztahů s obchodními partnery (KYC) a využívá interní i externí audity. Společnost 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 resp. konkrétní emise dluhopisů a umožňuje Společnosti 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 Společnosti a skupiny WOOD & Company. Prostřednictvím zelených dluhopisů chce Společnost, resp. její podfondy, směřovat kapitál do projektů, které plní následující cíle:

Environmentální cíle Společnosti (GBF kategorie)	Jaké cíle společnost plní? (s ohledem na všechny oblasti portfolia)
Zelené budovy (Green buildings – Climate change mitigation & adaptation)	Společnost podporuje nemovitostní projekty s vysokým energetickým standardem (ambice tzv. NZEB, „nearly-zero-energy buildings“, tj. budov s téměř nulovou spotřebou energie), TOP 15% energeticky nejšetrnějších budov nebo s mezinárodními certifikacemi BREEAM, LEED apod. Budovy kombinují úsporné technologie a systémy řízení, prvky adaptace na změnu klimatu a kvalitní vnitřní prostředí (podpořené např. certifikací zdravého vnitřního prostředí WELL apod.). V oblasti korporátních a státních dluhopisů může Společnost investovat do emisí financujících výstavbu udržitelných budov či renovaci budov s cílem významného zlepšení tzv. průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). V nemovitostních projektech Společnost systematicky vyhodnocuje instalace fotovoltaických elektráren (FVE), tepelných čerpadel, bateriových řešení a dalších technologií obnovitelných zdrojů energie (OZE). Renewables podfond investuje přímo do OZE (fotovoltaických, větrných nebo vodních elektráren, bateriových úložišť nebo vodíkového hospodářství). Blockchain+ podfond upřednostňuje projekty, které využívají Proof of Stake (PoS), OZE, optimalizaci algoritmů nebo AI podporu. V rámci korporátních a státních dluhopisů jsou preferovány zelené a sustainability-linked emise (tj. emise spojené s udržitelností) s prokazatelnou podporou OZE.
Zvyšování energetické účinnosti (Energy)	U nemovitostních projektů se využívají efektivní HVAC (Heating, Ventilation and Airconditioning) a MaR (měření a regulace) / BMS (building management systems) systémy, smart-home

Environmentální cíle Společnosti (GBF kategorie)	Jaké cíle společnost plní? (s ohledem na všechny oblasti portfolia)
efficiency – Climate change mitigation)	systémy (chytré domácnosti), rekuperace, kvalitní obálky 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 Společnost 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 tzv. e-odpadu (elektroodpadu) 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 Společnost 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

Environmentální cíle Společnosti (GBF kategorie)	Jaké cíle společnost plní? (s ohledem na všechny oblasti portfolia)
	dluhopisů jsou preferováni emitenti s politikami pro udržitelné lesnictví, zemědělství a využití půdy.
Ochrana biodiverzity na souši i ve vodním prostředí (Terrestrial and aquatic biodiversity conservation projects – Biodiversity)	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 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 tzv. mikromobilitu (osobní doprava na krátké vzdálenosti využívající skladné dopravní prostředky). 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 nízkoúhlíkovou 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 (m ³), preferují se instalace úsporných armatur a využívají se možnosti retenčních nádrží, vsakovací jezírka či využívání podzemní vody při chlazení technologií. U projektů obnovitelných zdrojů se optimalizuje

Environmentální cíle Společnosti (GBF kategorie)	Jaké cíle společnost plní? (s ohledem na všechny oblasti portfolia)
	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 (Building Information Modeling – inteligentní 3D digitální modely stavby) 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 (modernizace a výměny klíčových komponent starších obnovitelných zdrojů energie) 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 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)

Společnost 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 („**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 a zároveň dle metodiky tzv. Cílů udržitelného rozvoje OSN (UN Social Development Goal) („**SDGs**“)², přičemž každá kategorie obsahuje více kritérií, z nichž ne všechny musí být splněny u všech projektů.

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)

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

- 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 Společnosti)	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 re- developments) financované či refinancované z výnosů dluhopisů, které: • splňují požadavky EU Taxonomie pro výstavbu / vlastnictví / renovaci budov; • dosahují tzv. nearly-zero-energy buildings („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 nejefektivnějších budov daného typu na základě národního benchmarku;	SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie SDG 11 – Udržitelná města a obce	7.3 11.3

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé projekty a kritéria (Use of Proceeds – včetně typů aktiv Společnosti)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
	• získali, nebo jsou v procesu hodnocení certifikací BREEAM/LEED/WELL; • dosahují energetickou náročnost (kWh/m² GBA) logistických objektů v TOP 15% energeticky úsporných budov; • dodržují podíl zastavěné plochy vs. plochy zeleně a retenčních prvků dle platné územní regulace; • korporátní/státní dluhopisy, jejichž výnosy jsou použity primárně do společností mající alespoň část příjmů/OPEX (Operating Expenses – provozní náklady) /CAPEX (Capital Expenditures – kapitálové výdaje) spojených s EU Taxonomií.		
Renewable energy (Obnovitelné zdroje)	OZE projekty ve fondu Renewables a na střechách rezidenčních, komerčních a logistických budov:	SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie	7.2 13.2

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé projekty a kritéria (Use of Proceeds – včetně typů aktiv Společnosti)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
	• střešní FVE a sdílené výroby energie v projektech Společnosti resp. jejích podfondů, cílení na pokrytí min. 3% celkové spotřeby elektrické energie z vlastních OZE v portfoliu / na daném projektu; • podíl projektů podporovaných blockchain podfondem směřující např. do tokenizace OZE, flexibilita sítě) alespoň 5 %; • korporátní/státní dluhopisy, jejichž výnosy směřují do OZE.	SDG 13 – Opatření 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 $\geq 30\%$; • u alespoň 50 % nemovitostních projektů	SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie SDG 12 – Odpovědná výroba a spotřeba	7.3 12.2

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé projekty a kritéria (Use of Proceeds – včetně typů aktiv Společnosti)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
	– investice do systémů automatizace a kontroly budov (MaR / BMS); • dlouhodobé snižování spotřeby energie (kWh/m²/rok) průměrně o 1% ročně; • odhadovaná spotřeba energie je o min. 10 % nižší, než relevantní benchmark (MWh, tCO₂e); • podíl portfolia v PoS / jiných nízkoenergetických sítích (%) a odhadovaná úspora energie vs. PoW benchmark (tj. srovnávací měřítko pro Proof of Stake) (MWh, tCO₂e) o minimálně 30%.		
Eco-efficient and circular economy products, production technologies and processes (Cirkulární	Developerské projekty a jejich dodavatelské řetězce: • LCA analýza všech staveb > 5.000 m², preference nízkouhlíkových materiálů;	SDG 12 – Odpovědná výroba a spotřeba	12.2 12.5

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé projekty a kritéria (Use of Proceeds – včetně typů aktiv Společnosti)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
ekonomika a eko- efektivní řešení)	• min. 70 % recyklace stavebního odpadu.		
Sustainable water and waste water management (Udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami)	Všechny typy budov a vybrané infrastrukturní projekty: • u všech projektů – instalace úsporných armatur dosahujících hodnot stejných nebo lepších než požadavky EU Taxonomie; • u všech 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.	SDG 6 – Pitná voda a kanalizace SDG 12 – Odpovědná výroba a spotřeba	6.3 6.4 12.2

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé projekty a kritéria (Use of Proceeds – včetně typů aktiv Společnosti)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
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. 10 % míst se zajištěnými kabelovody pro nabíjení k parkovacím místům/instalovanými AC dobíječkami; • u developerských projektů – minimální podíl zajištění stání pro jízdní kola pro 10 % očekávaného počtu uživatelů budovy; • zvýšení podílu blockchain projektů zaměřených na chytrou mobilitu, sdílenou dopravu a řízení dopravy o min 3 %.	SDG 11 – Udržitelná města a obce	11.2

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé projekty a kritéria (Use of Proceeds – včetně typů aktiv Společnosti)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
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 12 – Odpovědná výroba a spotřeba SDG 15 – Život na souši	3.9 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 (Environmental Impact	SDG 11 – Udržitelná města a obce SDG 15 – Život na souši	11.7 15.1 15.5

GBF kategorie (ICMA)	Způsobilé a kritéria Proceeds – typů aktiv Společnosti	projekty (Use of – včetně Společnosti)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 1 (SDGs)	OSN cíle udržitelného rozvoje – úroveň 2 (SDG Targets)
změnu klimatu)	Assessment, tzv. 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, hnízdnic budek, podpora komunitních zahrad, atp.			

5. Proces hodnocení a výběru projektu

Společnost ustavila tzv. „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 národů³ pro mnoho svých činností, včetně těch, které jsou financovány a/nebo refinancovány z prostředků zeleného dluhopisu.

³ OSN, „Cíle udržitelného rozvoje“, na: <https://osn.cz/osn/hlavni-temata/cile-udrzitelneho-rozvoje-sdgs/>

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; a
- přezkoumání a schválení zpráv pro investory ve vztahu k zeleným dluhopisům.

6. Správa výnosů

Částka odpovídající čistým výnosům z emisí zelených dluhopisů bude přidělena a spravována Výborem. Výnosy budou alokovány v souladu s kritérii a procesem definovaným výše. Až do přidělení výnosů konkrétnímu projektu

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, resp. podfondu, a nebude navázána na výkonnost projektů zainvestovaných dle tohoto Rámce.

Společnost, resp. daný podfond, se zavazuje, že při vynaložení veškerého úsilí dosáhne plné alokace do tří let od vydání zelených dluhopisů.

7. Zveřejňování zpráv – reporting

Společnost bude (na svůj účet, anebo na účet daného podfondu) podávat a uchovávat snadno dostupné zprávy o přidělení výnosů do Způsobilých projektů a pokud je to možné, zprávy o dopadu Způsobilých projektů, alespoň na úrovni kategorií projektů dle GBP.

Podávání zpráv bude probíhat v souladu s obecným ročním podáváním zpráv Společnosti, a to až do úplného přidělení výnosů každého zeleného dluhopisu.

Společnost bude při vynaložení maximálního úsilí při podávání zpráv reflektovat principy portfoliového přístupu popsaném v příručce „Harmonizovaný rámec pro vykazování dopadů“ (Handbook – Harmonized Framework for Impact Reporting) dostupné na stránkách ICMA.

i) Zpráva o přidělení výnosů (*Allocation Reporting*)

Zpráva o přidělení výnosů bude dostupná veřejně na webových stránkách Společnosti resp. daného podfondu. Emitent bude zveřejňovat tuto zprávu minimálně v následujícím detailu:

- o alokace na kategorii Způsobilých projektů;
- o zůstatek nepřidělených čistých výnosů; a
- o 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 bude Společnost 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 • Průměrná očekávaná roční spotřeba primární neobnovitelné energie projektu (MWh) • Roční energetická náročnost 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 zastavěné plochy vs. plochy zeleně a retenčních prvků dle platné územní regulace • 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 celkové spotřeby elektrické energie z vlastních OZE v portfoliu / na daném projektu (%)

GBF Kategorie (ICMA)	Hlavní sledované metriky
	Blockchain Podíl celkové tržní hodnoty finančních aktiv pod správou (Assets Under Management, AUM) v projektech přímo podporujících rozvoj OZE nebo flexibilitu sítě (%)
Energy efficiency (Energetická efektivita)	Obecné - Změna roční spotřeby 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 (%) - Investice do technologií snižujících spotřebu primární neobnovitelné / celkově dodané energie u rekonstrukcí 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 (%)
Sustainable Water and Waste Water Management (Udržitelné)	Obecné Monitoring spotřeby vody (m³/rok) nebo procentuální snížení spotřeby (%)

GBF Kategorie (ICMA)	Hlavní sledované metriky
hospodaření s vodou a odpadními vodami)	• Vodní intenzita budov (m^3/m^2 GBA a postupně $\text{m}^3/\text{osoba}/\text{rok}$ 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 kabelovodů 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 (m^2) a podíl brownfield projektů v portfoliu (%) • Procentuální snížení kontaminace půdy klíčovými polutanty oproti výchozímu stavu (%) • Procentuální snížení lokálního znečištění ovzduší ekologických zátěží, hlukových a prašných zdrojů, na základě místního šetření (%) • 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)

GBF Kategorie (ICMA)	Hlavní sledované metriky
	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 Společnosti bylo vykonáno nezávisle posouzení třetí stranou. Rámec byl ověřen a schválen externím poskytovatelem druhého stanoviska (*second party opinion*) – společností GreenOmeter (Greenometer s.r.o., IČ 07638990), která potvrzuje soulad tohoto rámce s principy zelených dluhopisů ICMA. Stanovisko nezávislého experta bude zveřejněno na webových stránkách Společnosti, resp. příslušného podfondu.

9. Verifikace alokovaných zdrojů

Společnost (jednající na svůj účet, anebo na účet daného podfondu) bude na roční bázi, počínaje rokem po vydání první emise zelených dluhopisů (a za předpokladu, že některé zelené dluhopisy jsou stále v oběhu), zveřejňovat zprávu o verifikaci alokovaných zdrojů do Způsobilých projektů, 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.

10. Důležité upozornění

Tento dokument má poskytnout neúplné, obecné informace. Může obsahovat nebo odkazovat na veřejné informace, které nebyly samostatně přezkoumány, schváleny nebo podpořeny Společností. V souladu s tím se neposkytuje žádné prohlášení, záruka ani závazek, výslovný ani implicitní přiměřenost nebo úplnost těchto informací. Tento dokument může také 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 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.