

Zpráva o udržitelnosti

2024



Zpráva o udržitelnosti

2024

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

WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Společnost“) je samosprávný, investiční fond kvalifikovaných investorů (FKI), jehož podfondy jsou zaměřeny na alternativní finanční aktiva.



GreenOmeter

GreenOmeter je platforma a konzultační společnost specializující se na ESG a reporting v oblasti udržitelnosti. Pro WOOD & Co provedla výpočty environmentálních ukazatelů a označení jednotlivých kapitol dle ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

NEJLEPŠÍ FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ ZA ROK 2024

Ve čtvrtek 30. ledna 2025 převzali Miroslav Nosál a Jan Jandík pro WOOD & Company Office Podfond ocenění za nejlepší realitní fond pro kvalifikované investory (Best Real Estate Investment Fund Qualified Investors 2024).

Slavnostní udílení cen ThePrime Awards pro ty nejlepší v real estate oboru proběhlo v Paláci Žofín pod záštitou Roberta McLeana, zakladatele ThePrime.



OBSAH

Úvodní slovo	5
Činnost Společnosti, ESG vize	6
ESG strategie	7
Dekarbonizační strategie	8
Matice materiality	9
Základní cíle udržitelnosti	10
Přehled portfolia	11
Přehled podfondů	12
Realitní portfolio – přehled energetických štítků a certifikací	13
Administrativní budovy	15
Obchodní centra	17
Logistics – Polsko, Tczew	18
Obnovitelné zdroje – Rumusko, Gogošu	18
Environmentální ukazatele	19
Realitní portfolio	20
Sledování emisí v realitním portfoliu	21
Vodní hospodářství v realitním portfoliu	22
Odpadové hospodářství v realitním portfoliu	23
Logistický podfond	24
Renewables podfond	25
Blockchain+ podfond	27
Biodiverzita	28
Sociální odpovědnost	29
Odpovědný zaměstnavatel	30
Dlouhodobé vztahy se zainteresovanými stranami	31
Podpora lokálních komunit, charita	32
Udržitelná správa a řízení	33
Představenstvo společnosti	34
Dozorčí rada	35
Odpovědné a etické podnikání	36
Risk management	37
Kybernetická bezpečnost	37
Compliance	38
Anti-Bribery & Corruption	38
Whistleblowing	40
Ekonomická výkonnost	41
Office Podfond	42
Retail Podfond	45
Renewables podfond	48
Logistics podfond	49
Blockchain+ podfond	50
Metodický popis	51
Metodický popis vykazovaných ukazatelů	52
Seznam zkratk a pojmů	54
Rejstřík fotografií	55
Slovo závěrem	56



ÚVODNÍ SLOVO

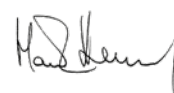
Vážení přátelé,

moc mě těší, že vás mohu pozvat ke čtení naší již tradiční Zprávy o udržitelnosti, ve které se zrcadlí výsledky práce celého našeho týmu. Výsledky, které ukazují, že námi věnovaná energie, čas i prostředky na propojování ekonomické prosperity s odpovědností vůči společnosti, nesou ovoce. Ohleduplnost k životnímu prostředí, udržitelný rozvoj a transparentní a férové prostředí bereme všichni jako přirozenou a důležitou součást našeho podnikání.

Že nejde o prázdná slova, to dokládají další strany tohoto dokumentu, kde se dočtete o konkrétních výsledcích. Stejně jako jsme v předchozím roce ve spolupráci s našimi poradci nastavovali vhodná řešení vstříc ESG legislativě vč. EU Taxonomii, budeme v našem plánu a iniciativě nadále reflektovat

očekávaná zpřesnění a změny. Když se zmiňuji o budoucnosti, nesmím zapomenout na úspěchy roku 2024. Podařilo se nám otevřít několik nových podfondů a zároveň jsme pro WOOD & Company Office podfond získali ocenění ThePrime Awards v kategorii Nejlepší fond kvalifikovaných investorů. U ČNB jsme zaregistrovali čtyři z našich podfondů jako tzv. „Light Green“ produkty, u kterých zohledňujeme udržitelnost.

To vše a mnohem více nabízí v detailu následující text – Zpráva o udržitelnosti za rok 2024.



Marek Herold
předseda představenstva



ČINNOST SPOLEČNOSTI

V roce 2024 Společnost otevřela nový Renewables podfond zaměřený na investice do OZE, nový Blockchain+ podfond zaměřený na investice do digitálních technologií a blockchainových řešení a založila nový Residential podfond, zaměřený na investice do bytových developerských projektů.

Dále Společnost plně zahájila činnost Logistics podfondu založeného v roce 2023 a spravovala tři stávající realitní podfondy:

- WOOD & Company Retail podfond,
- WOOD & Company Office podfond a
- WOOD & Company AUP Bratislava podfond,

kteří jsou zaměřené na investice do kvalitních kancelářských budov a obchodních center ve střední Evropě.

V Office podfondu došlo k prodeji budovy Westend Tower v Bratislavě.

Investiční akcie WOOD & Company Retail podfondu a WOOD & Company Office podfondu se obchodují na pražské Burze cenných papírů od roku 2022, v korunové i eurové třídě.

Renewables podfond představil investici do výstavby fotovoltaické elektrárny v rumunském Gogoșu, jejíž zkušební provoz se předpokládá v 1Q roku 2025.

Logistický podfond se po úspěšném projektu v polském Tczewe rozrůstá o plánované projekty v Čechách, konkrétně u Plzně a obce Lavičky nedaleko Brna.

Blockchain+ podfond je zaměřený na investice do nejpřevratnějších technologií poslední dekády s využitím v mnoha odvětvích, od světa financí přes „gaming“, až po efektivnější financování vědeckých projektů. Podfond momentálně spravuje investice do 11 českých i zahraničních fondů/produktů.

Činnost nově založeného Residential podfondu se projeví teprve v roce 2025.

Všechny investice jsou v souladu s dlouhodobě stanovenou investiční strategií s cílem vytvářet kvalitní portfolia zajímavých investičních příležitostí s možností diversifikace prostředků a s prémiovým zhodnocením.



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.



ESG strategie

ESG STRATEGIE

Naším cílem je aktivně přispívat k pozitivním společenským a environmentálním změnám, protože tento přístup vnímáme jako přirozenou součást naší investiční filozofie.

ESG strategie v realitních fondech znamená, že fondy zohledňují při akvizicích, správě a prodeji nemovitostí nejen ekonomická kritéria, ale i nefinanční faktory.

To nám umožňuje nejen efektivně zhodnocovat prostředky našich klientů, ale zároveň se podílet na zlepšování životního prostředí pro nás všechny.

Sledujeme legislativní a regulatorní změny týkající se ESG problematiky a naše výsledky pravidelně vyhodnocujeme.

E

Energetická, vodní
a odpadová
udržitelnost

Vlastní
obnovitelné
zdroje energie

**Dekarbonizace
a udržitelné
investice**

S

Podpora charity,
společenských
a sportovních akcí

**Spolehlivý
partner – vztahy
se stakeholdery**

Podpora zdravého
životního stylu
zaměstnanců

G

**Soulad s EU
Taxonomií**

Zkušený
management
– řízení rizik

Etika & hodnoty,
bezúhonnost,
otevřenost

DEKARBONIZAČNÍ STRATEGIE

Dle iniciativy SBTi jsme původně stanovili cíl snížit uhlíkovou stopu nemovitostního portfolia o 33 % do roku 2030. Tento cíl jsme následně zpřesnili na zlepšování uhlíkové intenzity (kg CO₂e/m² GBA). Z důvodu volatility reziduálních emisních faktorů vykazujeme CO₂ dle location-based metody. Od počátku měření bylo dosaženo poklesu uhlíkové intenzity o 24,87 %.

Zásadním ukazatelem provozu našich budov je energetická náročnost (kWh/m² GBA). V souladu s modely CRREM usilujeme o její postupné snižování, až na úroveň 95 kWh/m² celkové plochy (GBA) u kancelářských budov v ČR a PL, na Slovensku na úroveň 85 kWh/m² GBA do roku 2037 (resp. 2035).

Věříme, že následováním těchto závazků se naše portfolio vyhne negativním finančním dopadům, spojeným se zelenou tranzicí.

MATICE MATERIALITY

Příprava ESG strategie zahrnovala mimo jiné analýzu významnosti témat. Byly identifikovány oblasti, které váží jednotlivá témata z pohledu důležitosti pro zainteresované strany a významnosti dopadu do podnikání Společnosti.

Celkem bylo vybráno 15 témat, která jsou rozdělena do oblastí environmentální, sociální a oblasti řízení. Se stále se zpřesňující ESG legislativou, EU Taxonomií i postupující praxí může docházet ke změnám prioritizace, nebo sloučení některých témat.

Zainteresované strany

Vlastníci	Investoři	Profesní svazy a organizace
Představenstvo	Nájemci	Obce a místní komunity
Dozorčí rada	Banky a pojišťovny	Certifikační autority
Management	Audit	Státní správa
Zaměstnanci	Valuátor	Odborná média
Správa budov	Regulátor	Zájmové skupiny
Realitní agenti	Depozitář	

MATICE VÝZNAMNOSTI TÉMAT



Číslo	Oblast
1	Energetická efektivita budov
2	Zodpovědné hospodaření s vodou
3	Šetrné nakládání a aktivní recyklace odpadů
4	Postoj k emisím skleníkových plynů
5	Podpora biodiverzity
6	Bezpečnost a zdraví při práci – duševní zdraví
7	Odpovědný zaměstnavatel

8	Dlouhodobé vztahy s klienty (investory)
9	Místní komunity
10	Rovné příležitosti
11	Odpovědné a etické podnikání
12	Dlouhodobé vztahy s obchodními partnery (nájemci)
13	Risk management
14	Transparentnost a zveřejňování informací
15	Compliance

ZÁKLADNÍ CÍLE UDRŽITELNOSTI

Společnost si v rámci své ESG strategie stanovila následující základní cíle udržitelnosti:

Environmental

- Dekarbonizační strategie – postupné snižování uhlíkové intenzity budov
- Snižování energetické náročnosti budov
- Certifikace budov
- Zvyšování podílu energií z OZE
- Snižování produkce odpadu
- Optimalizace spotřeby vody
- Podpora biodiverzity
- Podpora elektromobility

Social

- Spokojenost nájemců a investorů
- Motivace nájemců k ESG
- Péče o zaměstnance
- Sledování indexu návštěvnosti OC
- Pořádání charitativních akcí s účastí zaměstnanců, nájemců i veřejnosti
- Podpora umění, kultury, sportu a zdraví

Governance

- Transparentní jednání s investory, dodavateli i nájemci
- Compliance a řízení rizik v souladu s legislativou
- Soulad s EU Taxonomií
- Pravidelné informování o výsledcích Společnosti





Přehled portfolia

PŘEHLED PODFONDŮ

Společnost v roce 2024 spravovala níže uvedené podfondy.

Zdaleka největším je Office podfond, do kterého patří 11 kancelářských budov ve třech zemích.

Skladba podfondů byla v roce 2024 obohacena o Renewables – podfond zaměřený na OZE, Blockchain+ specializovaný na digitální a blockchainové technologie a nově byl založen Residential podfond, který se bude soustředit na developerské projekty bytové výstavby.

Office podfond <i>(Česká republika, Slovensko, Polsko)</i> Hadovka Office Park The Greenline Green Point Aupark Tower Lakeside Park 01 Lakeside Park 02 BBC5 BBC1 BBC1 Plus Astrum Business Park Concept Tower	Retail podfond <i>(Česká republika)</i> Galerie Harfa & Harfa Office Park Centrum Krakov	Logistics podfond <i>(Česká republika, Polsko)</i> Tczew Logistics Park Plzeň West* Lavičky*
	AUP Bratislava podfond <i>(Slovensko)</i> Aupark Shopping	Renewables podfond <i>(Rumunsko, Švédsko)</i> Gogoșu Ånge*
	Residential podfond <i>(Česká republika)</i> Založen	Blockchain+ podfond 11 globálních produktů

*projekty v přípravě

REALITNÍ PORTFOLIO PŘEHLED ENERGETICKÝCH ŠTÍTKŮ A CERTIFIKACÍ

Office podfond

Název budovy	Země	GLA (m ²)	Asset Management	PENB	Certifikace
Aupark Tower	SK	32 600	WOOD-AS	A	BREEAM – Excellent WELL Health & Safety
Lakeside Park 01	SK	26 000	WOOD-AS	A	LEED Gold
Lakeside Park 02	SK	15 200	WOOD-AS	A	LEED Gold
BBC5	SK	37 200	WOOD-AS	A	BREEAM – Very Good
Hadovka Office Park	CZ	24 900	WRE-CZ	C	N/A
The Greenline	CZ	17 500	WRE-CZ	B	LEED Gold
BBC1	SK	9 700	WOOD-AS	A	N/A
Astrum Business Park	PL	23 300	WRE-CZ	Ano*	BREEAM – Very Good
Green Point	CZ	7 700	WRE-CZ	A	BREEAM – Excellent
Harfa Office Park	CZ	21 300	WRE-CZ	B	BREEAM – Very Good
Concept Tower	PL	9 100	WOOD-AS	Ano*	LEED Gold

Retail podfond

Galerie Harfa & Office Park	CZ	61 800	WRE-CZ	B	BREEAM – Very Good & Excellent
Centrum Krakov	CZ	15 700	WRE-CZ	B	N/A

AUP Bratislava podfond

Aupark Shopping	SK	59 600	WOOD-AS	A	BREEAM – Excellent
-----------------	----	--------	---------	---	--------------------

Logistics podfond

Tczew	PL	46 400	WRE-CZ	Ano*	BREEAM – Excellent
-------	----	--------	--------	------	--------------------

* Polsko nespecifikuje jednotlivé třídy energetických štítků komerčních budov



ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

ČESKÁ REPUBLIKA, PRAHA



GREEN POINT



 **HARFA**
OFFICE PARK



THE GREENLINE




hadovka

SLOVENSKO, BRATISLAVA



aupark tower



BBC1
BRATISLAVA BUSINESS CENTER

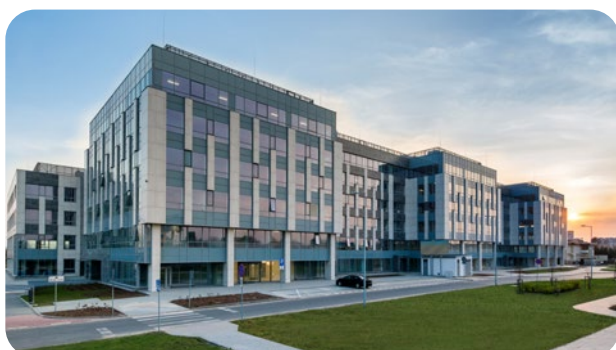


BBC5



 **LAKESIDE PARK 01+02**

POLSKO, VARŠAVA



ASTRUM
BUSINESS PARK



CONCEPT
TOWER

OBCHODNÍ CENTRA

ČESKÁ REPUBLIKA, PRAHA



CENTRUM
KRAKOV.



GALERIE
HARFA

SLOVENSKO, BRATISLAVA



aupark
★★★★

LOGISTIKA – POLSKO, TCZEW



Dobíjecí stanice pro elektromobily
Příprava pro PV panely
DALI systém ovládání světel



Prvky na podporu biodiverzity
Extenzivní zeleň
Zelená certifikace

OBNOVITELNÉ ZDROJE – RUMUSKO, GOGOŞU





Environmentální ukazatele

REALITNÍ PORTFOLIO

Podíl budov s certifikáty udržitelnosti

V současné době je v realitních podfondech Společnosti (vyjma Residential podfondu) více než 82 % certifikovaných budov: Jedná se o tzv. mezinárodní certifikáty udržitelnosti, LEED nebo BREEAM.

Energie z obnovitelných zdrojů

Dle možností jednotlivých budov a analýzy proveditelnosti a návratnosti investic, je naším cílem postupná instalace FVE panelů, zejména na střechách budov, kde je to technicky možné a stavebně přípustné.

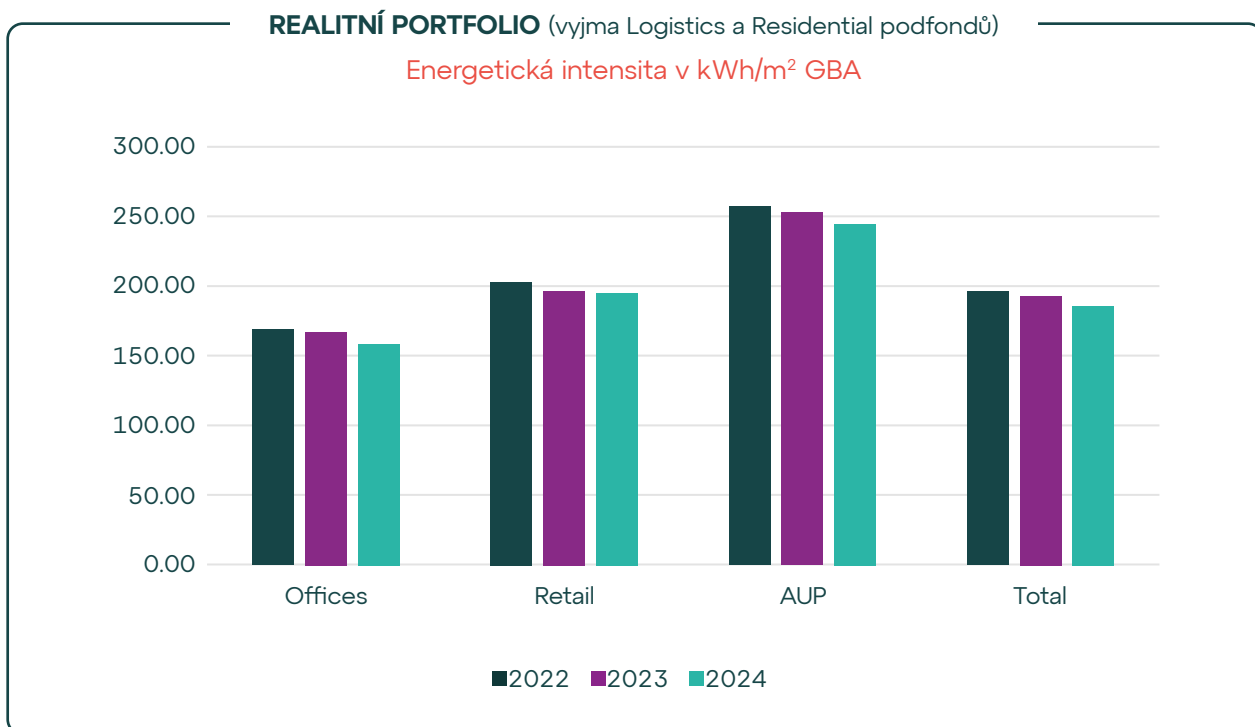
V roce 2024 byla navýšena kapacita vlastních FVE o 420 kWp (celkový výkon v roce 2024 vzrostl na téměř 1 230 kWp). Další instalace FVE jsou plánovány.

První plnohodnotná data o výkonech FVE napříč portfoliem budou k dispozici za rok 2025.

Snižování energetické náročnosti budov (viz graf níže)

Naším cílem je průběžné monitorování spotřeb energií a investice do opatření, která postupně povedou k efektivnímu provozu budov a ideálně dlouhodobému poměrnému snižování hodnot dle CREEM modelů.

Průměrná energetická náročnost budov v realitním portfoliu činí 186,43 kWh/m² podlahových ploch, což představuje meziroční pokles o 6,87 kWh/m².



SLEDOVÁNÍ EMISÍ V REALITNÍM PORTFOLIU

Emise CO₂ ze spotřebovaných energií

V souladu s dekarbonizačním plánem jsme se na budovách zaměřili na monitoring emisí CO₂, které jsou přímo spojeny se spotřebou plynu, elektřiny, dodaného tepla či vyrobeného chladu nebo páry.

Emise skleníkových plynů

Provozní uhlíková stopa bude i nadále sledována na úrovni jednotlivých budov v portfoliu Realitních podfondů (vyjma Logistics a Residential). Na úrovni portfolia jsme z důvodu zvýšené transakční aktivity přistoupili ke sledování ukazatele – uhlíkové intenzity CO₂/m², který je pro tento případ vhodnější.

U podfondů jako jsou Logistics a do budoucna i Residential, kde je investováno do developerských projektů, sledujeme LCA (Life Cycle Assessment) jednotlivých projektů.

Metoda výpočtu uhlíkové intenzity

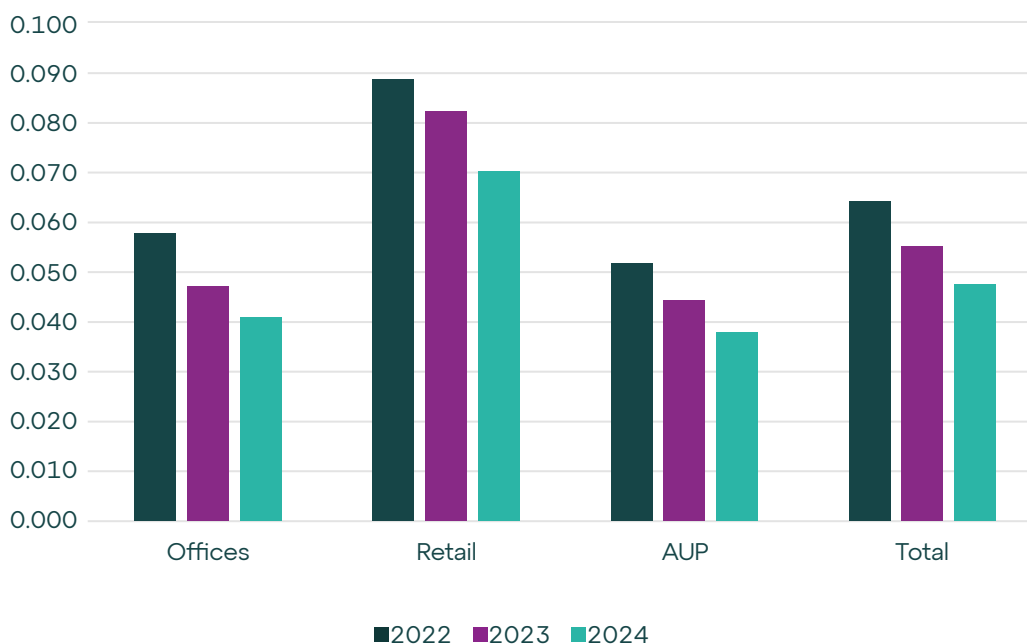
Při výpočtu uhlíkové intenzity pracujeme od roku 2024 s metodou „Location based“. Hlavní rozdíl mezi výpočty uhlíkové intenzity metodou „Location based“ a „Market based“ spočívá v tom, jak se zohledňuje nákup zelené energie a specifický mix dodavatelů energie v jednotlivých lokalitách.

Smyslem změny bylo soustředit se na zlepšování energetické optimalizace budov a nikoli zlepšování ukazatele skrze nákupy záruk původu.

Od počátku měření došlo k poklesu uhlíkové intenzity dle Location based metody o 24,87 %.

REALITNÍ PORTFOLIO (vyjma Logistics a Residential podfondů)

Uhlíková intenzita – Location based metoda



VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ V REALITNÍM PORTFOLIU

Vodní intenzita

Ke sledovaným environmentálním ukazatelům patří i vodní intenzita, tj. spotřeba vody v m^3/m^2 celkové plochy budov. Cílem je optimalizace spotřeby.

Pitná voda

Všechny budovy portfolia jsou zásobovány pitnou vodou pouze od oficiálních lokálních dodavatelů. Žádná z budov nedisponuje vlastní čistící stanicí odpadní vody, která by umožňovala recyklaci odpadní vody a její opětovné použití v objektu.

Srážková voda

Naším cílem je průběžné monitorování spotřeb energií a investice do opatření, která postupně povedou k efektivnímu provozu budov a ideálně dlouhodobému poměrnému snižování hodnot dle CREEM modelů.

Astrum Business Park, Varšava

Retenční nádrž na dešťovou vodu o kapacitě 21 m^3 , zavlažuje cca $1\,000 \text{ m}^2$ zeleně.

Lakeside Park 02, Bratislava

Srážková voda se odvádí do vsakovacích jezírek na pozemcích kolem budovy, kde dochází k přirozené závlaze okolní zeleně.

Podzemní voda

Aupark Shopping, Bratislava

Zavlažování nové zelené fasády BIOTILE® je řešeno kapkovou závlahou za využití podzemní vody z vrtu.

BBC5, Bratislava

V roce 2022 byly rozšířeny vrty na podzemní vodu, které jsou zdrojem chlazení kompresorů v chladícím systému voda-voda.

Spotřeba vody v budovách kolísá s obsazeností kanceláří i s narůstajícími počty návštěvníků obchodních center.

Do budoucna by bylo vhodnější zabývat se změnou metriky spotřeby vody v přepočtu na počet osob v budovách, aby grafy vodní intenzity reflektovaly skutečnost. Nicméně vodní intenzita dle Taxonomie se zatím stále uvádí v m^3/m^2 plochy budov.

REALITNÍ PORTFOLIO (vyjma Logistics a Residential podfondů)

Vodní intenzita m^3/m^2 GBA



ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ V REALITNÍM PORTFOLIU

V rámci našeho závazku k udržitelnosti a ochraně životního prostředí se snažíme monitorovat množství vyprodukovaného odpadu, zlepšit jeho třídění a spolupracovat s certifikovanými firmami, které bezpečně a dle norem a legislativy příslušné země, s odpady nakládají a likvidují je.

Dále se do budoucna nabízí spolupráce s platformami nebo firmami, které se věnují cirkulárnímu odpadovému hospodářství. Do našich měření jsme dle EU Taxonomie zavedli sledování odpadové intenzity na jednotlivých budovách v realitním portfoliu vyjádřené v kg/m² GBA.

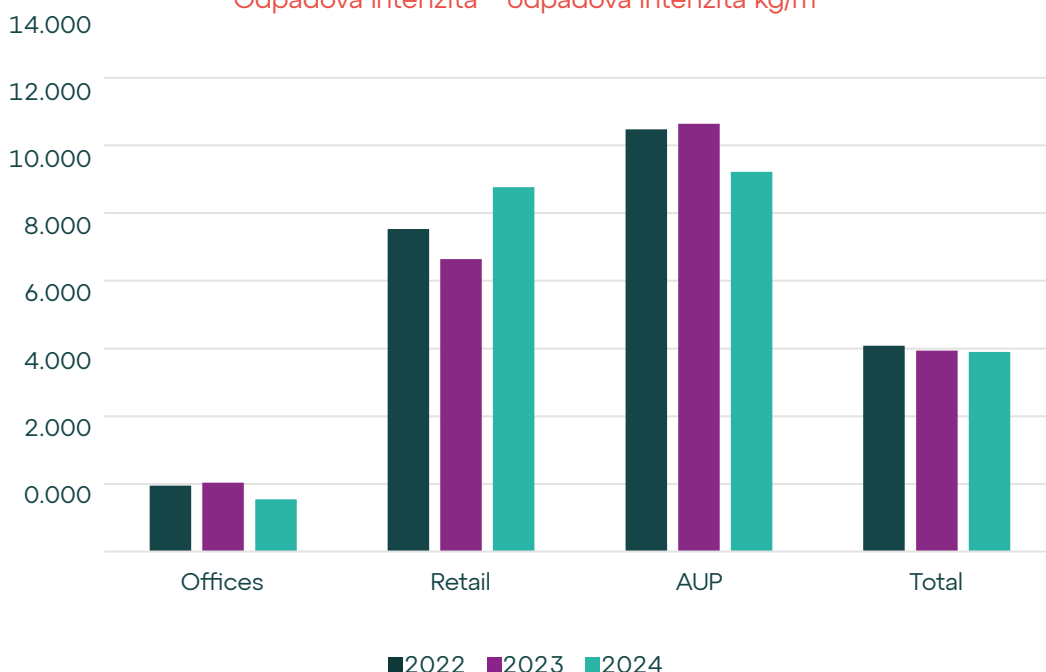
Do budoucna chceme věnovat pozornost kolísavému trendu těchto hodnot, přestože jsou částečně způsobené zvýšenou obsazeností některých budov a zejména zvýšenou návštěvností obchodních center (např. Galerie Harfa o více než 10 % oproti 2023).

Pilotně zavádíme kontroly nebo vážení odpadů od nájemců, abychom postupně snižovali tonáž směsného odpadu a eliminovali z něho zbytky potravin či nespotřebovaných jídel z kantýn a restauračních zařízení.

Přísnějším vytříděním bioodpadu ze směsného odpadu dojde k jeho využití a dalšímu zpracování, např. v bioplynových stanicích.

REALITNÍ PORTFOLIO (vyjma Logistics a Residential podfondů)

Odpadová intenzita – odpadová intenzita kg/m²



LOGISTICKÝ PODFOND

Misí podfondu je zodpovědné zhodnocování svěřených finančních prostředků formou financování výstavby moderních logistických a průmyslových nemovitostí s důrazem na udržitelnost a místní rozvoj.

Společnost uzavírá partnerství s renomovanými developery logistických areálů. V roce 2024 měla v portfoliu 1 polský a 1 český projekt:

- V Polsku se jedná o 7R Park Tczew III na trase dálnice A1 spojující rozvíjející se polský přístav Gdaňsk s Lodží.
- V Čechách se podařilo ve spolupráci se společností Pannatoni připravit projekt Panattoni Park Pilsen West III, který nabídne moderní průmyslové prostory o rozloze 40 000 m² v atraktivní lokalitě u dálnice D5.

Rok 2025 plánujeme zahájit akvizicí projektu 7R Park Lavičky na dálnici D1, kde na pozemku o rozloze 6 ha, který již disponuje platným stavebním povolením, proběhne výstavba 25 500 m² moderních skladovacích prostor splňujících nejvyšší standardy.



Environmentální potenciál projektů



- Při výstavbě je prováděna analýza environmentálních dopadů s vyhodnocením LCA (Life-Cycle Assessment) životního cyklu budovy.
- Plocha střechy má potenciál k umístění FVE. Instalace fotovoltaiky může snížit provozní uhlíkovou stopu areálu.
- Dodavatelé staví areál v souladu s mezinárodně uznávanou certifikací úrovně BREEAM Excellent.
- Areál nezabral bonitní půdu, ani půdu přírodně cenných lokalit s vysokou biologickou rozmanitostí.
- Za účelem podpory šetrných způsobů dopravy je v plánu příprava pro dobíjecí stanice.

Sociální dopady projektů

- Transparentní jednání s developery, investory, bankami a dalšími zúčastněnými stranami.
- Respekt k potřebám obcí a komunit v místě stavby.

RENEWABLES PODFOND

WOOD & Company Renewables podfond je zaměřený na investice do obnovitelných zdrojů energie (OZE), především fotovoltaických a větrných elektráren, a také souvisejících aktiv a služeb, například bateriových úložišť energie nebo vodíkového hospodářství.

Podfond přináší příležitosti v rámci transformace sektoru energetiky a patří do skupiny tzv. „Light Green“ produktů. (dle SFDR, čl. 8).

Investice jsou soustředěny primárně do projektů, které již získaly stavební povolení.

Renewables podfond podporuje evropské klimatické cíle a alokuje svůj kapitál k postupnému dosažení energetické nezávislosti EU.



Gogoșu FVE, Rumunsko

Naším prvním projektem v rámci Renewables podfondu je fotovoltaická elektrárna Gogoșu v jihozápadním Rumunsku s celkovým instalovaným výkonem 42 MWp, doplněná bateriovým úložištěm o výkonu 30 MW (60 MWh).

Projekt je strategicky umístěn v blízkosti klíčového uzlu v distribuční soustavě a využívá vysokého osvětlení jižní Evropy. Výstavba byla dokončena v lednu 2025. V současné době probíhají zkoušky zařízení, zkušební provoz plánujeme ke konci dubna a uvedení do plného komerčního provozu je plánováno na květen 2025.

Ånge BESS, Švédsko

Na rok 2025 je plánovaný projekt samostatného systému bateriového úložiště ve švédském Ånge. S instalovaným výkonem 70 MW a kapacitou 140 MWh se bude jednat o jeden z největších projektů tohoto druhu ve Švédsku. Připojení k síti bude zajištěno v rozvodně na vedlejší pozemku. Projekt získal bankovní financování a cena výstavby je pevně stanovená.

Výstavba by měla být ukončena v prosinci 2025 a předpokládané zahájení provozu se očekává na Q1 roku 2026.



BLOCKCHAIN+ PODFOND

Blockchainová technologie má velmi slibnou budoucnost. Jde o jednu z nejpřevratnějších technologií poslední dekády, která funguje jako databáze a infrastruktura s využitím ve vícero sférách a odvětvích, především pak ve světě financí, gamingu, ale i v efektivnějším financování vědeckých projektů.

Blockchain+ podfond je moderním prostředkem, jak lze společensky odpovědně investovat do blockchainových technologií s důrazem na ESG tematiku. Fond se primárně zaměřuje na investice do digitálních aktiv a blockchainových technologií, které nejsou v rozporu s širší ESG strategií a sledují své nepříznivé dopady na okolí.

Misí podfondu Blockchain+ jsou zodpovědné investice do portfolia tvořeného profesionálními investičními fondy.

ENVIRONMENTÁLNÍ POTENCIÁL



Energeticky efektivnější konsensuální mechanismy

Blockchainy využívající Proof of Stake (PoS), případně jiné alternativy, jsou energeticky méně náročné než blockchainy s mechanismem Proof of Work (PoW).



Obnovitelné zdroje energie

Využití elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro těžbu kryptoměn výrazně sníží příspěvek ke změně klimatu. Umístění těžebních center poblíž zdrojů OZE může umožnit efektivní spotřebu přebytků energie.



Internet of Things, AI

Chytrá síť umožňuje vyšší úroveň optimalizace spotřeb elektrické energie. Umělá inteligence má potenciál analyzovat a predikovat průběh spotřeb.



Optimalizace algoritmů, vývoj hardware

Vývoj efektivnějšího hardware (např. ASIC) či vylepšení výpočetních algoritmů může zvýšit efektivitu výpočetních procesů a snížit spotřebu elektrické energie.

Blockchain+

AUM ————— 14 mil. EUR

Podíl PoS ————— 95 % fondů v portfoliu

Efektivita* blockchain modelů vs. fiat ————— PoS efektivnější než fiat*

Podíl obnovitelných zdrojů energie ————— 70 %

** Kryptoměny vs. fiat peníze v oběhu
Analýza nákladů a zdrojů potřebných pro provoz
kryptoměnových transakcí ve srovnání s tradičními
peněžními transakcemi a měření efektivity těchto
jednotlivých platebních systémů.*

Blockchainové technologie jsou dynamicky se rozvíjející oblasti, u kterých lze v budoucnosti použít pokročilou analýzu environmentálních dopadů.

V současné době zatím nejsou k dispozici relevantní data k pravidelnému sběru a vyhodnocení.

BIODIVERZITA

Podpora rozmanitosti přírody v městských aglomeracích

V rámci zveřejnění informací o udržitelném rozvoji společnosti se okrajově věnujeme i tématu biodiverzity.

Aktivně podporujeme budování parků, zelených ploch a míst pro relaxaci na pozemcích našich budov i v jejich blízkém okolí. Průběžně udržujeme zelené střechy i terasy našich budov.

Celkově chováme na střechách budov 15 včelstev a obnovujeme bezpočet hmyzích domků i hnízdních ptačích budek.

Kvalitní včelí med každoročně věnujeme jako pozornost a poděkování našim nájemcům.

Počet tropických dní ročně stoupá a my se (nejen u developerských projektů) zajímáme o možnosti výsadby stromů a keřů nebo zatravnění ploch z důvodu eliminace vzniku tepelných ostrovů v zástavbě. Aktivně hledáme příležitosti na podporu rozvoje městské přírody.

Pomáháme vytvořit příjemné životní prostředí pro návštěvníky našich kancelářských a obchodních center i místní občany.





Sociální odpovědnost

ODPOVĚDNÝ ZAMĚSTNAVATEL

Jedním z důležitých pilířů naší zaměstnanecké politiky je důraz na ochranu duševního zdraví. Věříme, že zaměstnanci jsou nejcennějším aktivem naší společnosti, a proto jim poskytujeme profesní workshopy a školení, bezpečné a zdravé pracovní prostředí, dbáme na příjemnou atmosféru na pracovišti, umožňujeme flexibilní pracovní nasazení, nabízíme transparentní odměňování a další motivační benefity. Snažíme se vytvářet příležitosti pracovních stáží a programů pro studenty.

Rovné příležitosti

V roce 2024 jsme přijali 78 % mužů a 22 % žen, z toho 44 % bylo mladších 30 let, 56 % ve věku 30–50 let a 0 % nad 50 let. Při náboru nových zaměstnanců věnujeme pozornost rozmanitosti i inkluzi.

Zároveň jsme se zaměřili na věkovou strukturu statutárních a kontrolních orgánů a národnostní zastoupení v nich. V roce 2024 působilo v orgánech 20 % osob ve věku 30–50 let a 80 % osob starších.

Dále se snažíme vytvářet co nejpríznivější podmínky pro brzký návrat rodičů z rodičovské dovolené nebo příležitosti stážistům. V průběhu roku 2024 pracovalo ve Společnosti 10 osob na zkrácený či částečný úvazek, což tvořilo téměř 56 % všech zaměstnanců.

Naše Společnost podporuje snahy o dodržování lidských práv a prevenci diskriminace. V roce 2024, ani v letech předešlých, nedošlo v organizaci k žádným zaznamenaným případům diskriminace nebo porušování lidských práv.

Nastavení transparentního odměňování ve Společnosti

Politika odměňování je pevnou součástí obecné strategie společnosti v oblasti lidských zdrojů a celkové obchodní strategie.

Systém odměňování je navržen tak, aby nebyl motivací pro nadměrné podstupování rizik a aby byl v souladu s dlouhodobými zájmy Společnosti, a to včetně prevence střetu zájmů.

Zvyšování kvalifikace zaměstnanců

Vzdělávání zaměstnanců v naší Společnosti je nedílnou součástí HR oddělení a nezahrnuje pouze workshopy a tréninkové programy, ale i samostudium a mentoring manažerů. Tento přístup přispívá ke spokojenosti zaměstnanců i k dlouhodobému rozvoji naší Společnosti.

Benefity pro zaměstnance

V souladu s vývojem trhu práce a personální strategií si Společnost klade za cíl být i nadále atraktivním zaměstnavatelem.

- DIP – penzijní připojištění
- Sportovní a zájmové skupiny uvnitř Společnosti
- Multisport karta
- Dny zdraví
- Podpora duševního zdraví zaměstnanců – prevence proti vyhoření
- 50% sleva na roční poplatek správy aktiv na Portu.cz – výhodnější podmínky investování

OpPORTUnity představuje nejen zajímavou investiční příležitost pro zaměstnance a jejich rodinné příslušníky, ale také důležitý krok směrem k inkluzivnímu finančníctví a posílení finanční gramotnosti.

DLOUHODOVÉ VZTAHY SE ZAJINTERESOVANÝMI STRANAMI

Komunikace s investory a osvěta v podobě představování našich investičních produktů probíhá formou hromadných informačních konferencí, následovaných workshopy.

V roce 2024 proběhly konference a investorské akce v Obecním domě, na Občanské plovárně i v prostorách sídla společnosti WOOD & Company. Dále pak sportovní eventy pro klienty, konference pro Asociaci

nákupních center, přednášky pro studenty v Prague Banking Clubu a tiskové konference určené novinářům. Celkem jsme oslovili přes 1 500 osob.

Dle ústně sdělených reakcí mnoha investorů se akce setkaly s velkým zájmem a posilují důvěryhodnost, která pozitivně ovlivňuje kapitál investičního fondu.

**Budování
dlouhodobých
vztahů a otevřená
komunikace je pro
nás zásadní.**



PROVĚŘOVÁNÍ SPOKOJENOSTI NÁJEMCŮ

Systematická a pravidelná kontrola spokojenosti nájemců v našich budovách nám pomáhá lépe porozumět jejich potřebám a požadavkům a zlepšit tak naše služby. V minulém období Společnost oblesala nájemce v budovách s Dotazníky týkající se ESG iniciativ. Zájem našich nájemců je zatím pozvolný a tomu odpovídaly i výsledky. Mezi tzv. „ESG aktivnější“ lze zatím počítat 5,9 % všech nájemců.

Cílem této iniciativy je prozatím nastavení kontaktů s pracovníky zodpovědnými za ESG agendu ze strany nájemců a postupné představení naší environmentální strategie. Toto bude probíhat postupně, v následujících 2 letech, na jednotlivých budovách formou prezentací či workshopů, dle zájmu a potřeb nájemců.

PODPORA LOKÁLNÍCH KOMUNIT, CHARITA

Na našich budovách probíhá celoročně desítky nejrůznějších akcí. Od pravidelných cvičení jógy, dárcovství krve, zdravých snídaní, podpory charitativních projektů během adventu a Velikonoc až po podpory divadel, umění a mnoha sportovních aktivit.

Zde uvedené konkrétní akce, které pořádáme, ať už ve spolupráci s různými organizacemi, spolky, nájemci atd. jsou jen ukázkou rozmanitosti těchto eventů. Tyto akce se setkávají se zvýšeným zájmem nejen našich zaměstnanců, ale i zaměstnanců našich nájemců a lidí z blízkého okolí.

PŘÍKLADY AKCÍ A AKTIVIT

Astrum Business Park, Varšava

Mammography test campaign, určeno ženám nad 35 let, organizováno ve spolupráci se společností Luxmed.

Centrum Krakov, Praha

Krakovské Kroužkobraní – místní akce, kde se začátkem září představilo přes 15 pohybových a kreativních zájmových kroužků. Děti si tak mohly aktivity vyzkoušet a zjistit, co by je oslovilo. Akce proběhla ve spolupráci s MČ Praha 8.

The Greenline, Praha

Kromě několika dalších akcí konaných v budově The Greenline, se zde každoročně koná již *letní party v zahradě s koncertem firemní kapely Woodpeckers*, ve které zaměstnanci Společnosti tvoří přes 70 % členů.

GreenPoint, Praha

Oblibě se těší tzv. „*Zdravé snídane*“, organizované v dubnu a říjnu 2024 ve spolupráci s nájemcem Fruitissimo.

BBC1, Bratislava

Napříč portfoliem našich bratislavských administrativních budov jsme ve spolupráci s nájemcem Svokrine jazyky (sídlícím na BBC1) organizovali *SWAP rostlin*.

Lakeside Park 02, Bratislava

Vánoční charitativní sbírka pro seniory „*Koľko lásky sa zmestí do krabice od topánok*“.

Ve spolupráci s městskou částí Bratislava – Nové Město opakovaně probíhá oblíbené *Letní kino na Kuchajdě*, kde je naše Společnost hlavním partnerem. Promítá se 2x týdně v čase letních prázdnin.





Udržitelná správa a řízení

PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI

Představenstvo má v současné době v souladu se stanovami 5 členů, kteří jsou zodpovědní za řízení společnosti a dodržování statutárních povinností. Představenstvo přijímá a vydává dokumenty v souladu se zákonem o investičních společnostech a investičních fondech.

Fondy se řídí svými stanovami a investiční strategií, přičemž představenstvo je povinno dodržovat právní předpisy a dbát na řádné hospodaření s majetkem fondů. Společnost zastupují ve všech věcech vždy dva členové představenstva společně.



Marek Herold

Marek nastoupil do WOOD & Co. v roce 2013 jako investiční ředitel s bohatými zkušenostmi z řízení private equity projektů. Podílel se na kapitálových nebo majetkových akvizicích většiny aktiv do rozsáhlého portfolia Office a Retail podfondů. Zároveň disponuje hlubokými znalostmi z oblasti správy a operations jednotlivých SPV. Od prosince 2018 je předsedou představenstva Společnosti a také členem dozorčí rady WOOD & Company Financial Services, a.s.



Jiří Hrbáček

Jiří má téměř 30 let zkušeností s korporátním i investičním bankovníctvím z významných bankovních domů, finančním řízením a strategickým poradenstvím v oblasti private equity a komerčních realit. V rámci realitních fondů Společnosti se Jiří stará o strategické řízení, přípravu a implementaci dlouhodobých investičních strategií, vyhledávání nových příležitostí a rozvoj stávajících aktiv v portfoliu fondů. Místopředsedou představenstva je od prosince 2018.

Členové představenstva



Petr Beneš

Petr se pohybuje v odvětví financí a investičního managementu již více než 20 let. Ve WOOD & Co. má na starosti zejména řízení vztahů s klienty a obchodními partnery, distribuci investičních produktů a spolupodílí se také na přípravě obchodních a marketingových strategií. Členem představenstva je Petr od prosince 2018.



Miroslav Nosál

K WOOD & Co. se Miroslav připojil v roce 2022 a do skupiny přinesl bohaté zkušenosti z finančního sektoru. V současnosti působí jako generální ředitel a předseda představenstva WOOD & Company investiční společnosti a od června 2023 je členem představenstva WOOD & Company, investičního fondu s proměnným základním kapitálem, a.s.. Miroslav hraje klíčovou roli v řízení investičních strategií Společnosti a aktivně se podílí na komunikaci s veřejností ohledně investičních příležitostí.



Martin Peška

Martin je zkušený investiční manažer s širokou škálou dovedností z oblasti rozvoje podnikání, investic rizikového kapitálu, projektového financování, investic soukromého kapitálu, obchodního bankovníctví, fúzí a akvizic, exportního financování, řízení rizik, podnikových financí a finanční analýzy. Ve Společnosti Martin působí od roku 2017 a od června 2023 je členem představenstva.

DOZORČÍ RADA



Dozorčí rada ve WOOD & Company, investičním fondu s proměnným základním kapitálem, a.s. má za úkol dohlížet na činnost představenstva a na správu společnosti. Vzhledem k proměnlivému základnímu kapitálu se však zaměřuje i na specifické aspekty, jako

je monitoring změn v kapitálové struktuře a jejich dopad na společnost, případně na dodržování limitů a pravidel spojených s proměnlivým kapitálem, posuzování finanční stability a rizik spojených s proměnlivým kapitálem, nebo ochrana zájmu akcionářů.



Peter Turner

Peter nastoupil do WOOD & Co. v roce 2006 a má bohaté zkušenosti z oblasti investičního bankovníctví i finančních služeb. Podílel se na akvizičních transakcích pražských obchodních center, několika kancelářských budov a rezidenčních projektů. V současné době je v pozici Director – Investment Banking v Praze a předsedou dozorčí rady Společnosti je od prosince 2018.



Radovan Sukup

Radovan má více než 14 let zkušeností z oboru nemovitostí, zdravotnických potřeb a farmaceutického průmyslu. V současné době je v pozici Senior Investment Manager v Bratislavě a místopředsedou dozorčí rady je od prosince 2018.



Martin Šmigura

Martin disponuje téměř dvacetiletou zkušeností z oboru nemovitostí, energetiky a odpadového hospodářství. V současné době je partnerem v bratislavské pobočce. Od července 2023 je členem dozorčí rady Společnosti.

ODPOVĚDNÉ A ETICKÉ PODNIKÁNÍ

Správa fondů a řízení

Představenstvo Společnosti a Dozorčí rada přijaly tzv. Pravidla jednání členů orgánů korporace, jimiž se řídí.

Ve Společnosti je od roku 2023 stanovena role ESG manažera, který začal iniciovat sběr relevantních dat a monitorovat nefinanční parametry. O výsledcích a významu těchto iniciativ informuje Představenstvo, které schvaluje podobu jejich zveřejnění.

Odpovědné a etické podnikání

Odpovědné a etické podnikání je základem našeho podnikání. Při poskytování služeb všem kategoriím našich klientů dodržujeme tzv. kodex chování založený na osvědčených postupech a etických principech.

Prostřednictvím našich zkušených zaměstnanců klademe důraz na poskytování kvalifikovaných a profesionálních služeb. Všichni nově nastoupivší zaměstnanci jsou během tzv. „onboardingu“ proškolení na vnitřní předpisy, včetně předpisů proti střetu zájmů, whistleblowing, GDPR, anti-bribery, ochrany důvěrných informací a dalších. Zaměstnanci dále podstupují 1x ročně AML školení.

Členové orgánů jsou při nástupu proškoleni (je jim poskytnut přehledový dokument) ohledně jejich povinností a odpovědnosti, a to včetně obsáhlého poučení ohledně střetu zájmů.

Aktivně usilujeme o osvětu a vzdělávání klientů, kteří se tak posouvají do skupiny kvalifikovaných investorů.

Transparentnost a zveřejňování informací

Společnost klade důraz na transparentnost a spravedlnost při poskytování informací všem klientům.

- Pravidelné čtvrtletní reporty o zhodnocení investic.
- Každoročně, vždy ke konci 1. a 3. čtvrtletí, oceňování nemovitostí dle RICS standardů.
- Pravidelné a včasné Výroční zprávy, ověřované auditorem.
- Přílohy k Výroční zprávě dle SFDR čl. 8.
- Poskytování přesných a transp. informací o rizicích, ochraně a poplatcích.
- Účtování pouze smluvně dohodnutých poplatků.
- Bez souhlasu klienta nelze využívat jeho finanční prostředky či investiční nástroje.

Bez potřebných sdělení o odborných znalostech, zkušenostech, finančním zázemí a investičních cílech klientů, těmto nemůžeme poskytovat investiční služby.

Opatření proti střetu zájmů

Všechny služby a investiční nástroje jsou podrobeny těmto opatřením a pokud nelze střetu zájmů zabránit, klienti o tom budou před poskytnutím služby vždy informováni.

Zaměstnanci musí dodržovat přísná pravidla ohledně osobních půjček a transakcí, aby se vyhnuli střetu zájmů s klienty či se Společností. V návaznosti na zahájení obchodování investičních nástrojů Společnosti na regulovaném trhu, byla přijata veškerá opatření související s těmito skutečnostmi.

Dary klientů určené zaměstnancům musí projít schvalovacím řízením a být evidovány interním oddělením Compliance.

Klientům sdělujeme, že zodpovídání dotazů je dobrovolné a všechny poskytnuté informace jsou důvěrné.

RISK MANAGEMENT

Důležitou součástí činnosti každé společnosti, zejména v oblasti finančních služeb, je identifikace a řízení rizik.

V této oblasti byl zaveden komplexní systém, který zahrnuje zásady, strategie a postupy pro odhalování, měření, monitorování a zmírňování rizik.

Strategie řízení rizik zahrnují zejména rizika:

úvěrová, tržní, riziko protistrany, riziko operační, riziko likvidity, riziko nadměrné páky, riziko koncentrace, riziko outsourcingu, Information Security riziko, Physical Security riziko, HR Security riziko, Patch management riziko, Logging and Monitoring atd.

Popsaná rizika jsou následována mnoha interními předpisy a pravidly (Policies and Rules), která pravidelně procházejí novelizacemi a úpravami a jsou uloženy na sdíleném SharePoint úložišti.

Proces řízení rizik zohledňuje kvantitativní a kvalitativní aspekty rizik. K získávání včasných a bonitních informací využíváme robustní informační systémy. Oddělení řízení rizik dále stanovuje postupy nastavení reálných hodnot nástrojů a soustavu limitů používanou při řízení rizik, včetně postupů při překročení limitů.

Pro zvládnutí rizik jsou nastaveny kontrolní mechanismy, jako například interní kontroly, sledování trhu a cenových vývojů, likvidita, diverzifikace portfolia, analýza kreditního rizika a účinné řízení vztahů se zákazníky.

Oddělení řízení rizik je nezávislé a manažer pro řízení rizik je přímo podřízen vedení Společnosti. Risk manažer každoročně vyhodnocuje významnost jednotlivých rizik a měsíčně poskytuje aktuální informace představenstvu a dozorčí radě.

KYBERNETICKÁ BEZPEČNOST

Vzhledem k tomu, že naše činnost podléhá dohledu ČNB (regulátor), mimo jiné se řídíme regulací DORA a využíváme služeb SWIFT, má pro nás kybernetická bezpečnost vysokou prioritu.

Vývoj a provoz našich systémů soustavně přizpůsobujeme nejnovějším IT trendům. Pravidelně realizujeme infrastrukturní a aplikační penetrační testy nezávislými testery, abychom ověřili jejich potenciální zranitelnost.

Ochrana dat

V oblasti ochrany dat využíváme moderní hybridní cloud infrastrukturu. Integritu, dostupnost a důvěrnost dat zajišťujeme pomocí nejmodernějších infrastrukturních prostředků (IDS, IPS, EDR). V případě kritických dat realizujeme vícenásobné zálohování na úrovni hypervizoru, aplikačních serverů i dat na úrovni file systému a jejich uložení na bezpečné úložiště, i.e. zálohovací pásky, diskové pole dedikované pro zálohování splňující požadavek WORM (Write Once, Read Many).

COMPLIANCE

Společnost při veškerých svých aktivitách dodržuje platnou a účinnou regulaci ČR a EU, kodexy a standardy, jakož i nejlepší tržní postupy. Představenstvo společnosti (Board of Directors) každoročně schvaluje novelizace odpovídajících interních směrnic a předpisů.

Oddělení Compliance je zodpovědné za zajištění souladu se zákony a předpisy, zejména, ne však pouze těch, které se týkají poskytování investičních služeb a opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu. Oddělení je pověřeno představenstvem a vede seznam sledovaných osob a seznam osob s omezeným přístupem, záznamy o osobních obchodech a pokynech, které byly prověřovány s ohledem na potenciální schopnost manipulovat s trhem.

Standardní agenda Compliance zahrnuje kontrolu souladu činností Společnosti zejména s předpisy ZISIF, MiFID II a navazující regulace z oblasti AML & CFT v důsledku válečného konfliktu na Ukrajině. Dále Rules of Organisation, GDPR, CTO Manuál, implementaci nových povinností Společnosti souvisejících s přijetím investičních akcí podfondů k obchodování na regulovaném trhu. V neposlední řadě zahrnuje reportovací standardy související s ESG, kde Společnost spolupracuje s celou skupinou WOOD & Co. a s externími poradci.

Další významnou oblast představuje monitoring střetu zájmů, kde Compliance úzce spolupracuje s interním auditorem, Risk Managementem a obchodními odděleními, sleduje dodržování maximální míry důvěrnosti při nakládání s citlivými informacemi a aplikace principů jako need-to-know, ring-fence apod.

Pracovníci oddělení Compliance absolvují pravidelná školení, koordinují svou činnost se státními orgány a orgány veřejné správy a ve spolupráci s HR oddělením realizují školení pro relevantní pracovníky Společnosti.

Oddělení se také podílí na vyřizování stížností, vede evidenci hlášení o střetu zájmů a zřizuje a provozuje etickou horkou linku. Za rok 2024, ani za roky předchozí, Společnost neneviduje žádnou stížnost.

ANTI-BRIBERY & CORRUPTION

Společnost zaujímá nulovou toleranci k úplatkářství a korupci ze strany kteréhokoli za svých pracovníků nebo obchodních partnerů. Společnost také podnikne nezbytná preventivní opatření a neprodleně prošetří jakékoli podezření z úplatkářství nebo korupce. Viz Anti Bribery and Corruption Policy.



Společnost nezaznamenala v roce 2024 ani v letech předchozích žádné porušení těchto pravidel.



WHISTLEBLOWING

Představenstvo společnosti jmenovalo pracovníka pro zaznamenávání případů Whistleblowing. Tato osoba je součástí týmu Compliance a je zodpovědná za etickou linku umožňující ostatním pracovníkům nahlásit případná protiprávní jednání nebo porušení právních předpisů v ČR, SR, PL nebo EU.

Mezi oblasti chráněné právem EU patří finanční instituce, daň z příjmů právnických osob, praní špinavých peněz, ochrana spotřebitele, bezpečnost dopravy, ochrana životního prostředí, radiační ochrana, veřejné zakázky, ochrana osobních údajů a pravidla EU v oblasti hospodářské soutěže a veřejné podpory.

Pracovník zodpovědný za agendu spojenou s Whistleblowing zachází se všemi oznámeními důvěrně, a to i v případě, že jsou podána

anonymně, a zajišťuje, aby proti oznamovateli nebyla přijata žádná represivní opatření. Oznámení lze podat e-mailem, poštou nebo osobně u pracovníka pro Whistleblowing, který musí posoudit platnost oznámení a informovat oznamovatele o výsledku do 30 dnů (ve složitých případech do 60 dnů). Pokud je oznámení shledáno oprávněným, navrhne pracovník opatření k nápravě.

V roce 2024, ani v letech předchozích, nebyl ve Společnosti zaznamenán žádný případ Whistleblowing.





Ekonomická výkonnost

OFFICE PODFOND

Od roku 2016 nabízíme kvalifikovaným investorům možnost investovat do komerčních nemovitostí prostřednictvím našich podfondů Retail, Office a AUP Bratislava.

Precizní analýza a pečlivé prověřování nových akvizic, stejně jako profesionální správa nemovitostí a dlouhodobé leasingové smlouvy s nájemci pozitivně ovlivňují stabilní výnosy našich podfondů.

Hodnota investičních akcií Retail podfondu rostla v roce 2024 o 3,84 % v EUR třídě a o 4,94 % v CZK třídě.

Office podfond zaznamenal nárůst o 5,45 % v EUR třídě a o 6,54 % v CZK třídě.

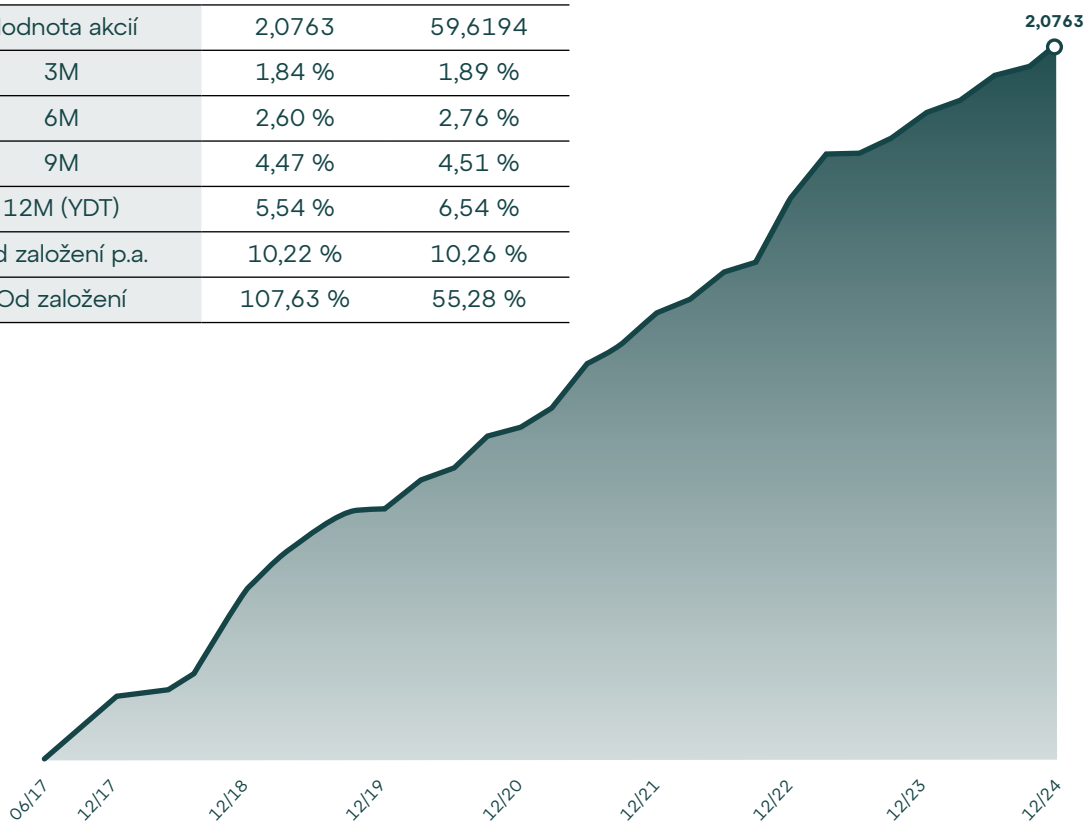
AUP Bratislava podfond připsal výnos včetně vyplacené dividendy ve výši 7,62 % u EUR třídy a 9,10 % u CZK třídy.

V roce 2024 jsme zaznamenali nárůst hodnoty investičních akcií všech našich podfondů.

OFFICE PODFOND

Hodnota akcie k 31. 12. 2024

	EUR	CZK
Hodnota akcií	2,0763	59,6194
3M	1,84 %	1,89 %
6M	2,60 %	2,76 %
9M	4,47 %	4,51 %
12M (YDT)	5,54 %	6,54 %
Od založení p.a.	10,22 %	10,26 %
Od založení	107,63 %	55,28 %



Indexace nájmů jako účinné zajištění proti inflaci

Jedním z efektivních způsobů, jak se chránit před inflačními riziky, je indexace nájmů. A právě to je jedna z našich priorit v oblasti udržitelného investování. Více než 95 % nájemních smluv v našem portfoliu je každoročně navýšeno o inflaci na základě indexu spotřebitelských cen.

To znamená, že naši nájemci si mohou být jisti, že jejich nájemné je v souladu s aktuální cenovou úrovní v jednotlivých zemích.

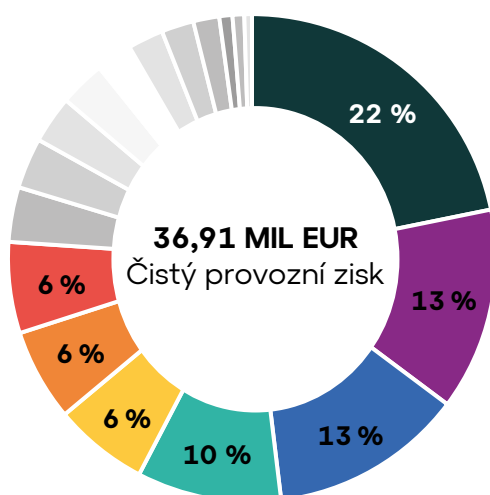
Diverzifikovaný příjem z nájemních smluv

Jako správci realitních fondů se snažíme investovat do diverzifikovaného portfolia nemovitostí s cílem stabilizovat a rozložit případná rizika.

V současné době představují naše nájemní smlouvy stabilní zdroj příjmů, který lze přirovnat k dividendové investici. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny s širokou škálou nájemců z různých oblastí, což nám umožňuje diverzifikovat riziko v celém portfoliu. Diverzifikace a stabilita přináší udržitelný výnos a současně i zhodnocení kapitálu našich investorů.

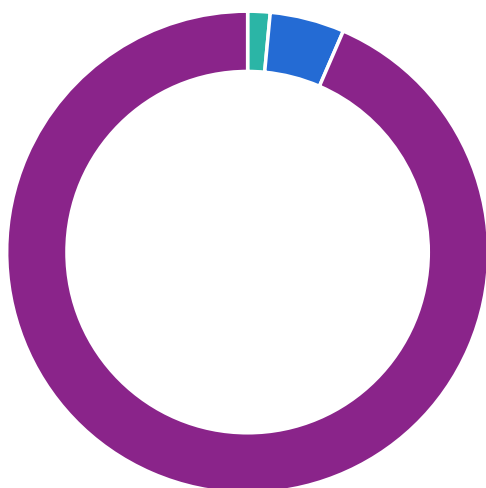
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ ODVĚTVÍ NÁJEMCŮ

dle čistého provozního zisku (NOI)



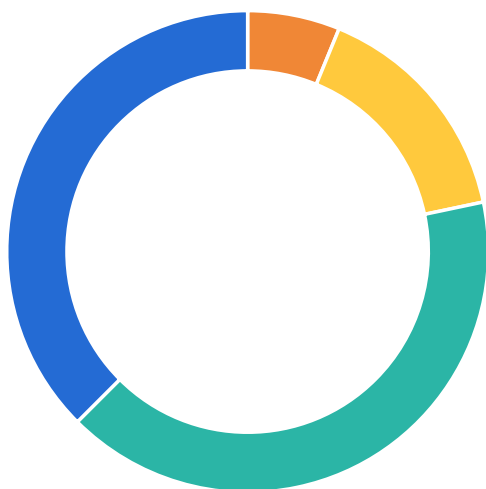
1	IT	22 %
2	Telekomunikace	13 %
3	Průmyslová odvětví	13 %
4	Bankovníctví a finance	10 %
5	Veřejný sektor	6 %
6	Farmacie	6 %
7	Chemický průmysl	6 %

DĚLKA NÁJEMNÍCH SMLUV
dle čistého provozního zisku (NOI)



■	Krátkodobé (< 1 rok)	1,5 %
■	Střednědobé (1 – 3 roky)	5,0 %
■	Dlouhodobé (> 3 roky)	93,5 %

VELIKOST NÁJEMCŮ
dle čistého provozního zisku (NOI)



■	Mikro (< 100 m²)	6,2 %
■	Malé (100 – 500 m²)	15,5 %
■	Střední (500 – 2500 m²)	40,8 %
■	Velké (> 2500 m²)	37,5 %

RETAIL PODFOND

WOOD & Company Retail podfond nabízí investorům možnost podílet se na investicích do kvalitních obchodních center.

Podfond vlastní jedno z největších obchodněadministrativních center v Praze, komplex budov Galerie Harfa a Harfa Office Park ve Vysočanech a zmodernizované obchodní centrum Krakov v Bohnicích.

Cílený dlouhodobý výnos Retail podfondu je mezi 8 až 10 % p.a. netto, nicméně od vzniku podfondu se cena akcie p.a. zvýšila v průměru o 13,80 % v EUR a o 11,75 % v CZK třídě (od vzniku CZK třídy).

Průměrné roční zhodnocení nemovitostních fondů pro kvalifikované investory je 9,43 % (dle serveru Nemovitostni-fondy.cz).

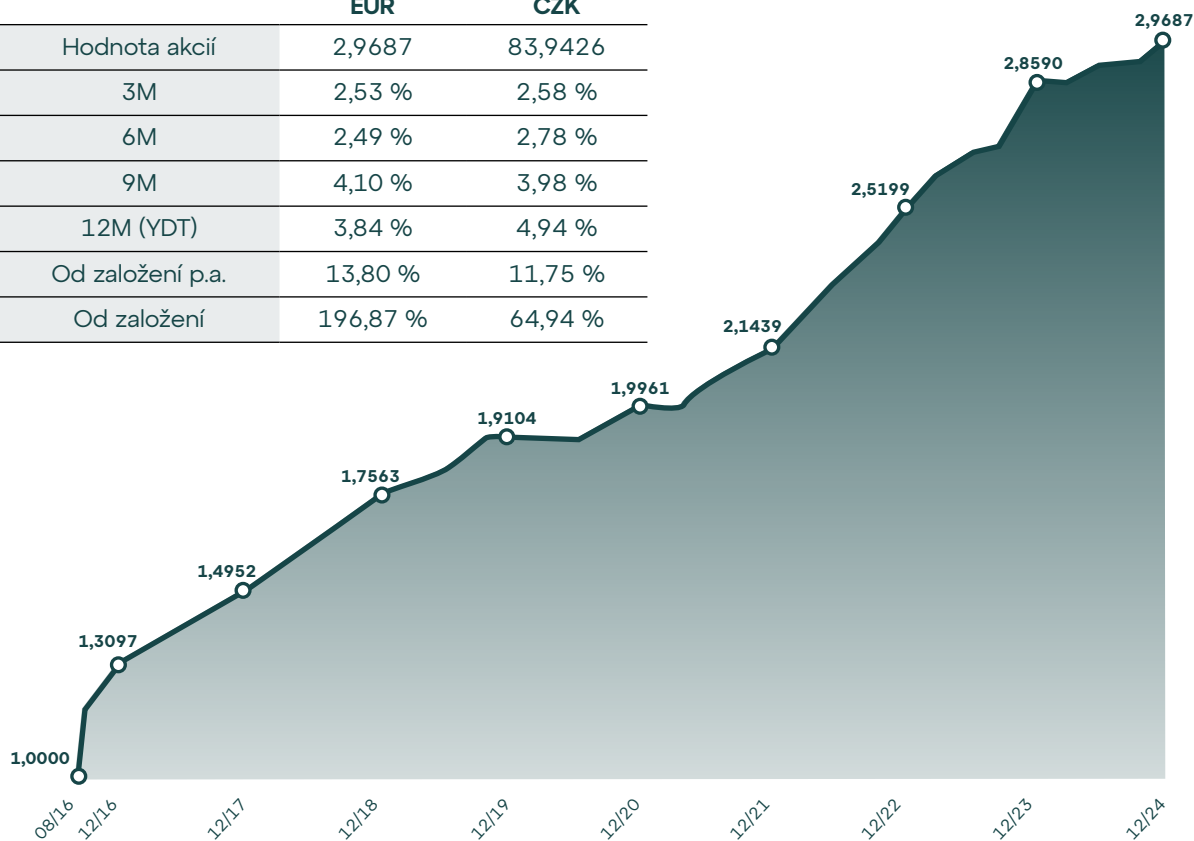
V roce 2024 rostla cena akcie WOOD & Company Retail podfondu o 3,84 % v EUR třídě a o 4,94 % v CZK třídě.

Retail podfond nabízí nadprůměrné zhodnocování investic.

RETAIL PODFOND

Hodnota akcie k 31. 12. 2024

	EUR	CZK
Hodnota akcií	2,9687	83,9426
3M	2,53 %	2,58 %
6M	2,49 %	2,78 %
9M	4,10 %	3,98 %
12M (YDT)	3,84 %	4,94 %
Od založení p.a.	13,80 %	11,75 %
Od založení	196,87 %	64,94 %

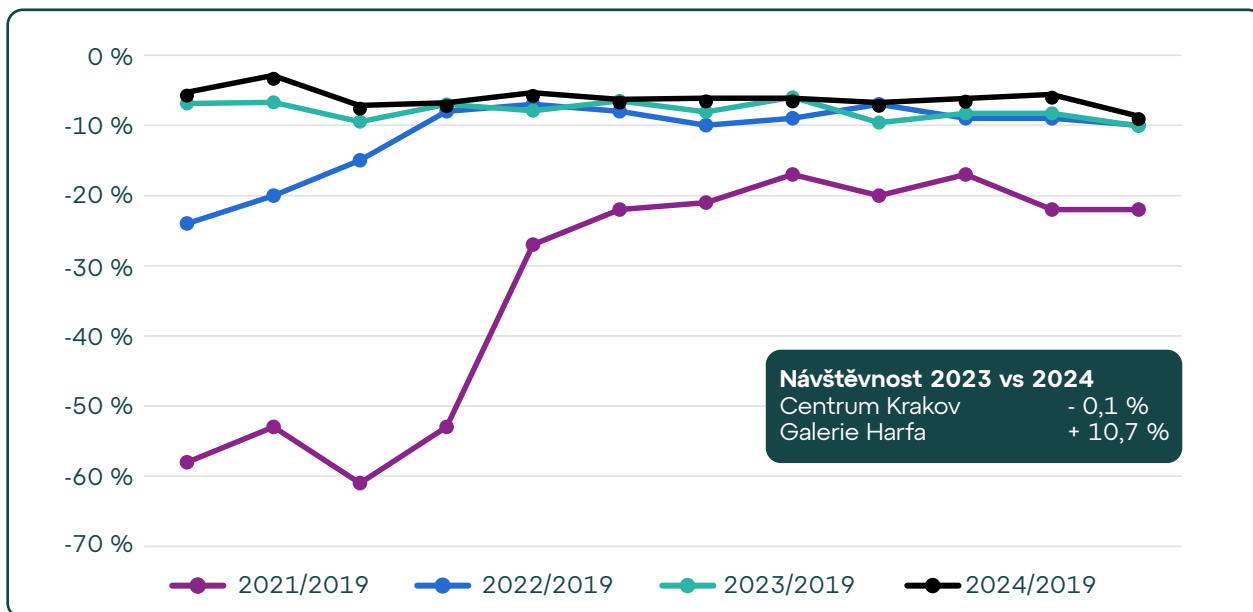


Index návštěvnosti / ČR

Obsazenost kancelářských prostor a analýzu indexů návštěvnosti obchodních center sledujeme z důvodu vysvětlení odchylek od predikovaného trendu.

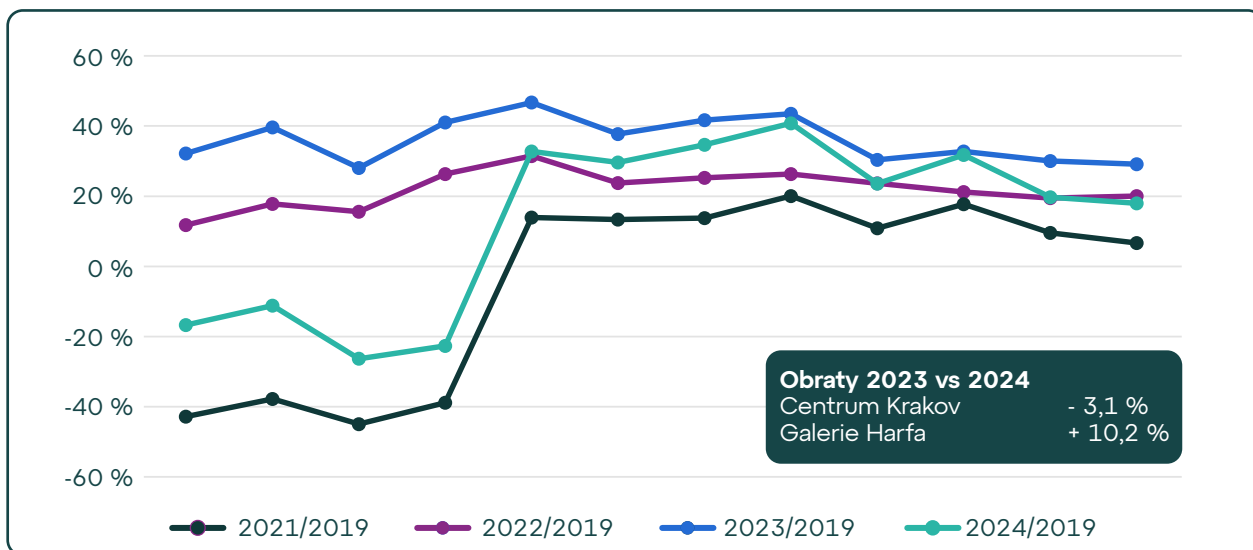
Návštěvnost v případě Galerie Harfa vzrostla oproti předchozímu roku o 10,7 %.

Začíná se zde projevovat nárůst obyvatel v dokončených rezidenčních projektech v blízkém okolí. Zároveň se daří zaujmout návštěvníky kulturním i sportovním programem na terasách centra. V případě Centra Krakov návštěvnost stagnovala.



Index obrátů / ČR

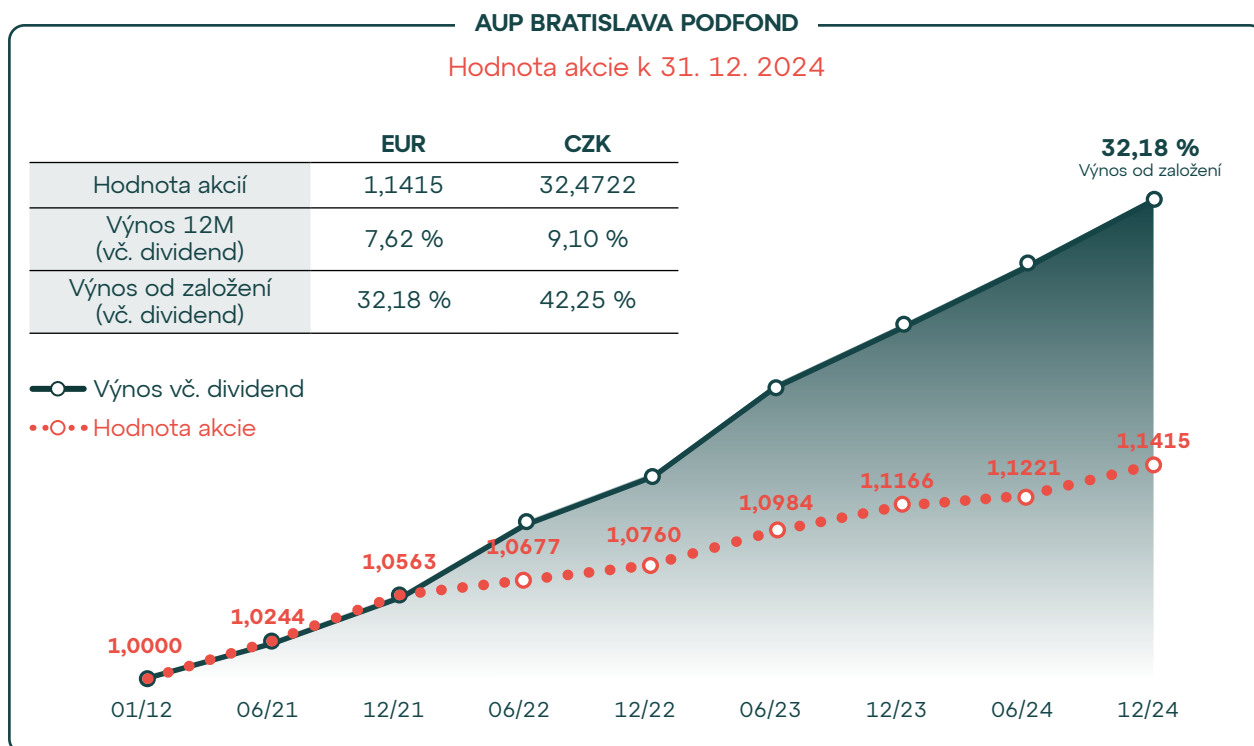
U obchodního centra Krakov došlo k mírnému poklesu, zatímco Galerie Harfa zaznamenala nárůst maloobchodních tržeb o 10,2 % oproti roku 2023.



zdroj - Asociace nákupních center ČR

AUP Bratislava podfond

Od založení AUP Bratislava podfondu v roce 2021 došlo ke zhodnocení investice v EUR třídě o 32,18 %.



PŘEHLED

Office podfond

Pronajímatelná plocha
218 800 m²

Obsazenost
88 %

Počet nájemců
331

Cílená návratnost investice
8–10 %

Retail podfond

Pronajímatelná plocha
78 100 m²

Obsazenost
96 %

Počet nájemců
230

Cílená návratnost investice
8–10 %

AUP Bratislava podfond

Pronajímatelná plocha
66 000 m²

Obsazenost
cca 96 %

Počet nájemců
230

Cílený dividendový výnos
5–6 %

Cílená návratnost investice
> 8 %

RENEWABLES PODFOND

WOOD & Company Renewables podfond se zaměřuje na výstavbu a správu aktiv v oblasti obnovitelných zdrojů energie, včetně solárních elektráren, větrných farem a bateriových systémů pro ukládání energie v celé Evropě. Díky rostoucí poptávce po čisté energii fond cílí na stabilní a dlouhodobé výnosy skrze investice do projektů připravených k výstavbě a jejich následné realizaci. Portfolio fondu je geograficky i technologicky diverzifikované, čímž dochází ke snížení rizik a zároveň fond využívá příležitostí, které vznikají v důsledku přechodu na bezemisní ekonomiku.

Investiční strategie fondu staví na silných partnerech a identifikaci těch správných příležitostí. Zaměřujeme se na stabilní regulační prostředí, aktiva s předvídatelným cash flow a využíváme možností optimalizace ekonomiky provozu. Díky důkladnému due diligence a využití našich odborných znalostí v oblasti energetiky a trhů, cílíme na maximalizaci přidané hodnoty pro naše investory v rámci pečlivě vybraných investičních příležitostí.

Založení 5. 2. 2024

Cílený výnos 15 %

Měna EUR

Ocenění 2x ročně



EUR 37,8M

Aktiva pod správou
(k 31. 12. 2024)



9 %

Výnos od založení
(5. 2. 2024 – 31. 12. 2024)



LOGISTICS PODFOND

Strategie fondu WOOD & Co. Logistics podfond zahrnuje investice do výstavby moderních skladovacích a průmyslových areálů v ověřených lokalitách, které splňují nejpřísnější požadavky v oblasti ESG.

Kvalitu a odbornost jednotlivých projektů zajišťujeme partnerstvími s etablovanými developery. Podfond uzavírá joint venture partnerství s developery, kteří budou na jednotlivých projektech participovat 5–20 % potřebného kapitálu.

Tento přístup zajišťuje optimální vyvážení rizika a výnosnosti. Strategie podfondu počítá, že projekty budou pronajaty v průběhu dokončování a následně prodány s cílem maximalizace výnosu pro investora.

Podfond nabízí svým investorům možnost podílet se na developerském výnosu z jednotlivých investic. Tržní rizika spojená s developmentem jsou u podfondu vyvážena dlouhodobě cíleným nadprůměrným výnosem 15 % p.a. net.

Založení 4Q 2023

Cílený výnos 15 %

Měna EUR

Ocenění 2x ročně



EUR 46,6M

Aktiva pod správou
(k 31. 12. 2024)



10,15 %

Výnos od založení
(13. 1. 2024 – 31. 12. 2024)

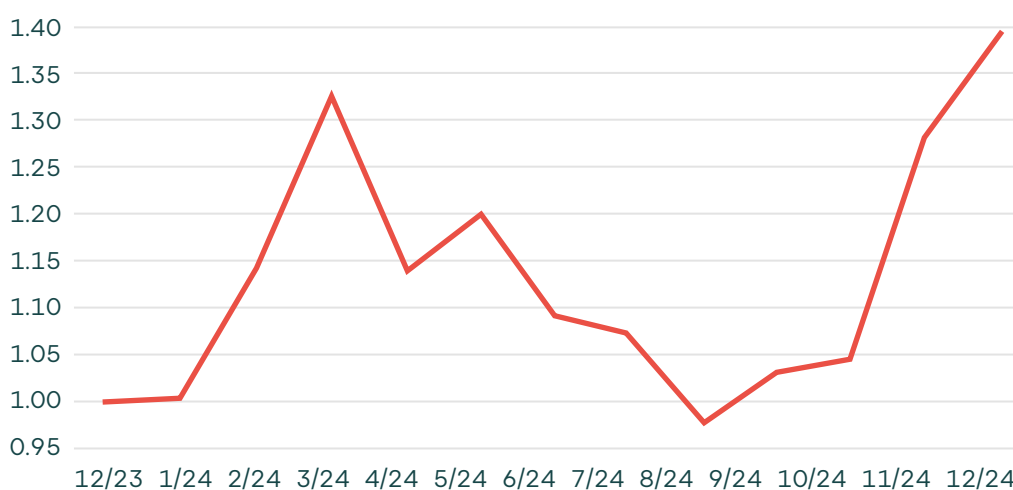


BLOCKCHAIN+ PODFOND

Strategie podfondu reaguje na cyklickou povahu podkladových aktiv, optimalizuje výnosy a minimalizuje rizika ve všech tržních fázích. Tím nabízí příležitosti, jak minimalizovat ekologické dopady i v energeticky náročném odvětví, jako jsou digitální technologie.

Investice mohou přinést nadstandardní zhodnocení, zejména v případě investic do projektů s reálným tržním využitím.

HODNOTA INVESTIČNÍHO PODFONU



Rozložení portfolia (4Q 2024)



- Likvidní kryptoměnové fondy: 61 %
- Tržně neutrální fondy: 19 %
- Blockchain venture fondy: 18 %
- Hotovost pro nové investice: 2 %

Příklady fondů, do kterých je investováno prostřednictvím Blockchain+





Příloha

Metodický popis

METODICKÝ POPIS VYKAZOVANÝCH UKAZATELŮ

Údaje uvedené ve Zprávě reprezentují společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Zpráva byla vypracována v souladu s metodikou ESRS (European Sustainability Reporting Standards).

Jedná se o soubor povinných standardů EU, které určují, jakým způsobem mají společnosti vykazovat nefinanční informace v rámci CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Z důvodu zajištění správy budov dceřinou společností WOOD & Company Real Estate s.r.o. jsou v rámci sociální části popsány standardy nebo postupy, které se týkají i zaměstnanců této společnosti.

Číselné údaje byly zaokrouhleny na maximálně dvě desetinná místa. Možné odchylky v mezisoučtech jsou způsobeny zaokrouhlováním.





Přehled zkratk používaných v ESRS 2 – General Disclosures

Zkratka	Plný anglický název (standardu)	Český význam / stručný popis
SBM	Strategy and Business Model	Strategie, obchodní model a hodnotový řetězec podniku; soubor požadavků SBM-1 až SBM-3 popisuje, jak podnik vytváří hodnotu a jak jsou do procesu zapojeni stakeholdéři.
IRO	Impact, Risk and Opportunity management	Řízení dopadů, rizik a příležitostí; požadavky IRO-1 a IRO-2 se zaměřují na proces hodnocení významnosti a výsledky této analýzy.
GOV	Governance	Řízení a správa udržitelnosti; kategorie GOV-1 až GOV-7 stanovuje, jak jsou udržitelnostní otázky začleněny do dohledu, struktury a pobídek orgánů vedení.
GOV-5	Risk management and internal controls over sustainability reporting	Konkrétní požadavek na popis systému řízení rizik a vnitřních kontrol vztahujících se k reportování o udržitelnosti.
MDR-M	Minimum Disclosure Requirement – Metrics	Minimální požadavek na zveřejnění metrik pro každé významné téma udržitelnosti (jak podnik měří svůj výkon).
MDR-T	Minimum Disclosure Requirement – Targets	Minimální požadavek na zveřejnění cílů (sledování účinnosti politik a opatření prostřednictvím měřitelných cílů); oficiální zkratka v ESRS 2 je MDR-T.

SEZNAM ZKRATEK A POJMŮ

AML	Anti Money Laundering (právní norma proti praní špinavých peněz)
BMS	Building Management Systém (systémy měření, regulace a monitoringu budov)
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
CFT	Counter Financing of Terrorism (právní norma Proti financování terorismu)
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive (Nařízení o výkaznictví udržitelnosti podniků)
CZ, ČR	Česká republika
CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitoring
ESG	Environmental, Social, Governance (Ochrana ŽP, sociální aspekty a řízení společnosti)
ESRS	European Sustainability Reporting Standards (Evropské standardy pro podávání zpráv o udržitelnosti)
FVE	Fotovoltaická elektrárna
GDPR	General Data Protection Regulation (Obecné nařízení o ochraně osobních údajů)
GBA	Gross Building Area (odpovídá energeticky vztažné ploše dle PENB)
GLA	Gross Leasable Area (pronajímatelná plocha)
GRI	Global Reporting Initiative (dříve používané oblasti globálního výkaznictví)
KPIs	Key performance indicators (Ukazatele výkonnosti)
MiFID II	Markets in Financial Instruments Directive (směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU o trzích finančních instrumentů)
NOI	Net Operating Income (indikátor čistého provozního zisku)
OSN	Organizace spojených národů
PL	Polsko
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce certifikovaných odhadců)
SDGs	Sustainable Development Goals (Cíle udržitelného rozvoje)
SFDR	Sustainable Finance Disclosure Regulation (Nařízení o zveřejňování udržitelného financování)
SK, SR	Slovensko
WAULT	Weighted Average Unexpired Lease Term (vážený průměr platné doby pronájmů)
WOOD & Co.	Skupina tvořená společnostmi WOOD & Company Financial Services, a.s., WOOD & Company investiční společnost, a.s. a WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
WOOD-AS	WOOD & Company, a.s.
WRE	WOOD & Company Real Estate s.r.o.
ZISIF	Zákon č.240 / 2023 Sb, o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů

REJSTŘÍK FOTOGRAFIÍ

tit. str.	Mechové prvky v lobby Hadovka Office Parku, Praha
str. 2, 5, 15–18, 34–35, 56	Dle popisků resp. textu
str. 4	Největší zelená fasáda ve střední Evropě, Aupark Shopping, Bratislava
str. 6	FVE na budově The Greenline, Praha
str. 7, 29	Společný prostor flexib. kanceláří v budově The Greenline, Praha
str. 10	Společný prostor flexib. kanceláří v budově The Greenline, Praha FVE, The Greenline, Praha; sousoší Divno od Petra Vacka, Aupark Tower, Bratislava
str. 11	Budova Green Point, Praha
str. 14	Budova BBC5, Bratislava
str. 19	Zahrádka Hadovka Office Parku, Praha
str. 24	Park Tczeh III, Polsko
str. 25	Prezentace Renewables podfondu, Obecní dům, Praha
str. 26	Stanice sdílení elektrokolů Aupark Tower, Bratislava; dobýjecí stanice u vstupu do Aupark Shopping, Bratislava
str. 28	Včelstvo na budově Aupark Tower, Bratislava
str. 31	Čtvrtý ročník investorské konference, březen 2025, Obecní dům, Praha
str. 32	Koncert firemní kapely Woodpeckers pro klienty, Praha
str. 33	Zahrada u budovy The Greenline, Praha
str. 35	Střecha budova BBC5, Bratislava
str. 38	Kanceláře v budově Aupark Tower, Bratislava
str. 39	Dětské hřiště na terasách Galerie Harfa, Praha
str. 40, 52	Ilustrační foto, kanceláře WOOD & Company
str. 41	Budova Lakeside Park, Bratislava
str. 51	Hmyzí hotel u budovy Harfa Office Park, Praha
str. 53	Terasa budovy Aupark Tower, Bratislava
str. 57	Atrium budovy Green Point, Praha

SLOVO ZÁVĚREM

Milí příznivci udržitelného rozvoje,

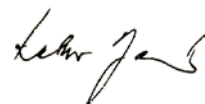
cesta k udržitelnosti není přímá ani jednoduchá. Spíše se klikatí, někdy mě vrací téměř na začátek, jindy je překvapivá – jako například regulatorní změny v balíčku „OMNIBUS“.

Přesto věřím, že směr, kterým se ubíráme, je správný.

Vnímám, že roste množina lidí, kteří se v ESG problematice začínají orientovat a vnímám i rostoucí očekávání ze strany investorů, nájemců, auditorů nebo regulatorních orgánů. Čekají nás další výzvy.

Jsem ráda, že mohu spolupracovat se zkušenými poradci ze společnosti Green0meter, nejen ohledně EU Taxonomie, a s velmi schopnými HVAC projektanty a inženýry ze společnosti GRINITY ohledně energetických auditů budov.

Děkuji vám všem, kteří nás na této cestě podporujete. Vaše důvěra nám pomáhá hledat rovnováhu mezi výnosy a odpovědností.



Kateřina Jarošová
ESG Manager



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

náměstí Republiky 1079/1a
Nové Město, 110 00 Praha 1
Česká republika



www.wood.cz



www.wood-re.com



WOOD & Company



WOOD & Company
Real Estate



