

# Zpráva o udržitelném rozvoji

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

**2022**









<b>1</b>	<b>Obsah</b>	<b><u>3</u></b>	<b>19</b>	<b>Green Point, Praha</b>	<b><u>33</u></b>
<b>2</b>	<b>Seznam zkratk a pojmů</b>	<b><u>4</u></b>	<b>20</b>	<b>Galerie Harfa &amp; Harfa Office Park, Praha</b>	<b><u>34</u></b>
<b>3</b>	<b>Úvodní slovo</b>	<b><u>5</u></b>	<b>21</b>	<b>Centrum Krakov, Praha</b>	<b><u>35</u></b>
<b>4</b>	<b>Činnost a zaměření společnosti</b>	<b><u>6</u></b>	<b>22</b>	<b>Aupark shopping, Bratislava</b>	<b><u>36</u></b>
<b>5</b>	<b>ESG Strategie</b>	<b><u>7</u></b>	<b>23</b>	<b>Enviromentální oblast</b>	<b><u>37</u></b>
5.1	Vztahy se zainteresovanými stranami	<b><u>8</u></b>	23.1	Strategické iniciativy enviromentální oblasti	<b><u>38</u></b>
5.2	Matice materiality	<b><u>9</u></b>	23.2	Sledování a snižování emisí	<b><u>40</u></b>
5.3	Vize	<b><u>10</u></b>	23.3	Spotřeba energií	<b><u>42</u></b>
5.4	Základní cíle udržitelnosti	<b><u>11</u></b>	23.4	Zelené zdroje energie	<b><u>42</u></b>
5.5	Strategické iniciativy	<b><u>12</u></b>	23.5	Vodní hospodářství	<b><u>43</u></b>
<b>6.</b>	<b>Ekonomická výkonnost</b>	<b><u>13</u></b>	23.6	Odpady	<b><u>44</u></b>
6.1	Office podfond	<b><u>14</u></b>	23.7	Biodiverzita	<b><u>45</u></b>
6.2	Retail podfond	<b><u>17</u></b>	<b>24</b>	<b>Sociální odpovědnost</b>	<b><u>47</u></b>
6.3	AUP Bratislava podfond	<b><u>20</u></b>	24.1	Odpovědný zaměstnavatel	<b><u>48</u></b>
<b>7</b>	<b>Přehled nemovitostí</b>	<b><u>21</u></b>	24.2	Dlouhodobé vztahy s klienty	<b><u>50</u></b>
<b>8</b>	<b>Základní informace o nemovitostech</b>	<b><u>23</u></b>	24.3	Místní komunity	<b><u>51</u></b>
<b>9</b>	<b>Aupark Tower, Bratislava</b>	<b><u>24</u></b>	24.4	Rovné příležitosti	<b><u>52</u></b>
<b>10</b>	<b>Lakeside Park 01, Bratislava</b>	<b><u>25</u></b>	<b>25</b>	<b>Udržitelná správa řízení</b>	<b><u>53</u></b>
<b>11</b>	<b>Lakeside Park 02, Bratislava</b>	<b><u>25</u></b>	25.1	Statutární orgán a představenstvo	<b><u>54</u></b>
<b>12</b>	<b>Westend Tower, Bratislava</b>	<b><u>26</u></b>	25.2	Odpovědné a etické podnikání	<b><u>56</u></b>
<b>13</b>	<b>BBC 5, Bratislava</b>	<b><u>27</u></b>	25.3	Risk management	<b><u>57</u></b>
<b>14</b>	<b>BBC 1, Bratislava</b>	<b><u>28</u></b>	25.4	Compliance	<b><u>58</u></b>
<b>15</b>	<b>BBC 1 Plus, Bratislava</b>	<b><u>29</u></b>	25.5	Anti-Bribery & Corruption	<b><u>58</u></b>
<b>16</b>	<b>Astrum Business Park, Varšava</b>	<b><u>30</u></b>	25.6	Whistleblowing	<b><u>59</u></b>
<b>17</b>	<b>Hadovka Office Park, Praha</b>	<b><u>31</u></b>	<b>26</b>	<b>Technická příloha</b>	<b><u>61</u></b>
<b>18</b>	<b>Greenline, Praha</b>	<b><u>32</u></b>			

Zkratka	Význam
AML	Anti Money Laundering (Proti praní špinavých peněz)
BMS	Building Management System
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
CFT	Counter Financing of Terrorism (Proti financování terorismu)
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
CZ, ČR	Česká republika
ESG	Environmental, Social, Governance
EU	Evropská unie
FVE	Fotovoltaická elektrárna
GDPR	General Data Protection Regulation (Obecné nařízení o ochraně osobních údajů)
GLA	Gross Leasable Area
GRI	Global Reporting Initiative
KPIs	Key performance indicators (Ukazatele výkonnosti)
LTIFR	Lost Time Injury Frequency Rate (Míra úrazovosti)
MiFID II	Markets in Financial Instruments Directive (směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU o trzích finančních instrumentů)
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
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



Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

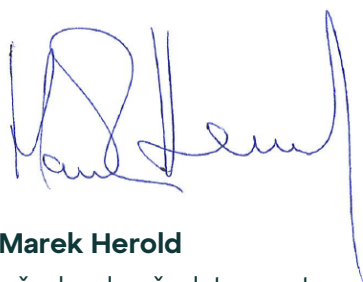
jsem velmi rád, že vám mohu představit první Zprávu o udržitelném rozvoji společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s., za uplynulý rok.

Společenskou odpovědnost a snahu o dlouhodobou udržitelnost považujeme za významnou součást našeho podnikání. Naše společnost je řízena v souladu s hodnotami skupiny WOOD & Co., mezi které patří vedle ekonomické prosperity i udržitelný rozvoj.

V této zprávě vám přinášíme transparentní přehled našich výkonů a plánů v oblastech environmentální ochrany, sociální odpovědnosti a správy společnosti.

Věříme, že tato zpráva bude cenným zdrojem informací nejen pro naše současné investory, ale pro všechny, kteří se zajímají o udržitelné a odpovědné investování a chtějí investovat se společnostmi, které se řídí nejvyššími standardy.

Děkuji vám za vaši podporu a doufám, že budete mít s naší společností pozitivní zkušenost.



**Marek Herold**

předseda představenstva



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

V roce 2022 Společnost spravovala tři realitní podfondy, WOOD & Company Retail podfond, WOOD & Company Office podfond a WOOD & Company AUP Bratislava podfond, které jsou zaměřené na investice do kvalitních komerčních nemovitostí, zejména pak do kancelářských budov a maloobchodních center.

Od 7. února 2022 je možné na pražské burze cenných papírů obchodovat investiční akcie WOOD & Company Retail podfondu a WOOD & Company Office podfondu jak v korunové, tak v eurové třídě. Samotnému zahájení obchodování předcházela převod akcií obou podfondů ze samostatné evidence do evidence Centrálního depozitáře.

NA začátku června 2022 koupil WOOD & Company Office podfond do svého portfolia první kancelářskou budovu v Polsku - Astrum Business Park ve Varšavě.

Jedná se o moderní, plně obsazenou budovu s výbornou dopravní dostupností a celkovou pronajímatelnou plochou 23 300 m<sup>2</sup>. Podfond tímto zahájil své působení na varšavském investičním trhu a zároveň posílil diverzifikaci svého portfolia.

Na konci června 2022 dále tento podfond dokončil akvizici kancelářské budovy Green Point s pronajímatelnou plochou 7 500 m<sup>2</sup>, která se nachází v zavedené přední kancelářské lokalitě Praha 5, Smíchov.

Tyto investice jsou v souladu s dlouhodobě stanovenou investiční strategií, která má za cíl vytvořit, aktivně spravovat a zhodnocovat portfolio kvalitních kancelářských budov se zaměřením na hlavní evropská města.

Další investiční událostí v Retail Podfondu v roce 2022 byl nákup 15% podílu ve společnosti C&R Developments s.r.o., která vlastní obchodní centrum Galerie Harfa a kancelářskou budovu Harfa Office Park v Praze. Retail podfond se tak stal stoprocentním vlastníkem společnosti C&R Developments s.r.o.



# ESG *strategie*



## ESG strategie

Naším cílem je působit na finančním trhu odpovědně a spolu s našimi Investory se aktivně podílet na pozitivních změnách, které nám Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) v oblasti ESG může přinést.

Prostřednictvím odpovědného investování chceme usilovat nejen o zhodnocování finančních prostředků našich klientů, ale současně svým přístupem pomoci ke zlepšení v oblasti environmentální i sociální. Úspory energií, spotřeby vody i šetrné nakládání s odpady jsou již dnes zahrnuty do běžné agendy Facility managerů ve všech budovách v našem portfoliu.

Věříme, že dokážeme rozvíjet prospěšné trendy i v oblasti správy a řízení a v ideálním případě inspirovat i další spolupracující společnosti k uplatňování odpovědného podnikání.

Zohledňování faktorů ESG, sběr dat, jejich monitoring, vyhodnocování a následné začleňování do reportů Společnosti je v mnoha

ohledech teprve na začátku a jedná se o kontinuální proces.

V návaznosti na vyvíjející se ESG legislativu budeme postupně uplatňovat a následně vyhodnocovat naše kroky a samozřejmě informovat o dosažených ukazatelích nejen naše investory.

## Vztahy se zainteresovanými stranami

Vstupujeme do konstruktivního a cíleného dialogu s našimi nájemci i se společnostmi, které s námi spolupracují při správě nemovitostí. Společně se snažíme vytvářet udržitelný přístup respektující ESG cíle.

Tuto dlouhodobou spolupráci, kde dochází k vzájemné výměně znalostí a zkušeností považujeme za jeden z klíčových faktorů, který může příznivě ovlivnit naplňování cílů ESG nejen v rámci Společnosti, ale v daleko širším okruhu našich obchodních partnerů a jejich zákazníků.





## Matice materiality

Významnou součástí přípravy ESG strategie byla analýza významnosti témat pro budoucí strategii.

V rámci analýzy byla identifikována témata, která jsou významná pro naši Společnost i zainteresované strany. Dle výsledků analýzy byla sestavena matice významnosti, která váží jednotlivá témata z pohledu důležitosti pro zainteresované strany a významnosti dopadu do podnikání Společnosti.

Celkem bylo identifikováno 15 témat, která jsou rozdělena do oblastí Environmentální, Sociální a oblasti řízení.

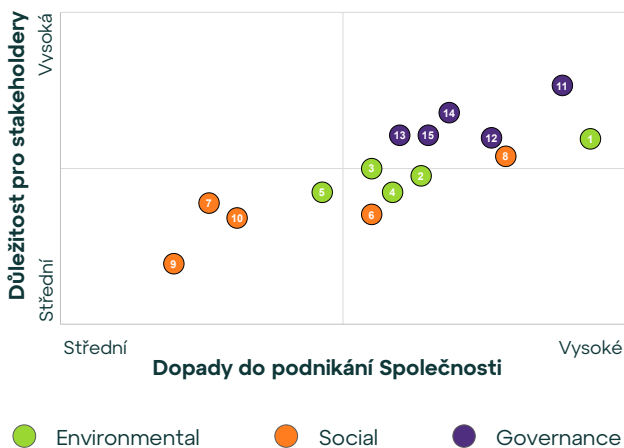
V rámci analýzy významnosti byly zohledněny dopady jednotlivých oblastí, kterými se naše Společnost zabývá, které mají na činnost Společnosti vliv a které jsou naopak činnostmi

Společnosti ovlivněny. Při vyhodnocení byly zohledněny kromě ESG faktorů i faktory ekonomické.

Jednotlivá hodnocená témata mají odlišný význam. Váha významnosti a relativní prioritizace jednotlivých témat jsou v této zprávě zohledněny, a to především rozsahem informací a dat, která se k dané oblasti vážou.

V rámci externích faktorů byly posuzovány zájmy a očekávání externích zainteresovaných stran, především zákazníků, obchodních partnerů, bank, certifikačních autorit, ale i dalších subjektů. Byla zde brána v úvahu legislativní pravidla a povinnosti, odvětvové standardy a další formální i neformální pravidla.

## Matice významnosti 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
Asset manažeři	Valuátor	Odborná média
Property manažeři	Regulátor	Zájmové skupiny
Zaměstnanci	Depozitář	

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
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

## Vize

Společnost je založena na pevném základu osvědčených a stabilních investic, které našim investorům mohou přinést dlouhodobou prosperitu.

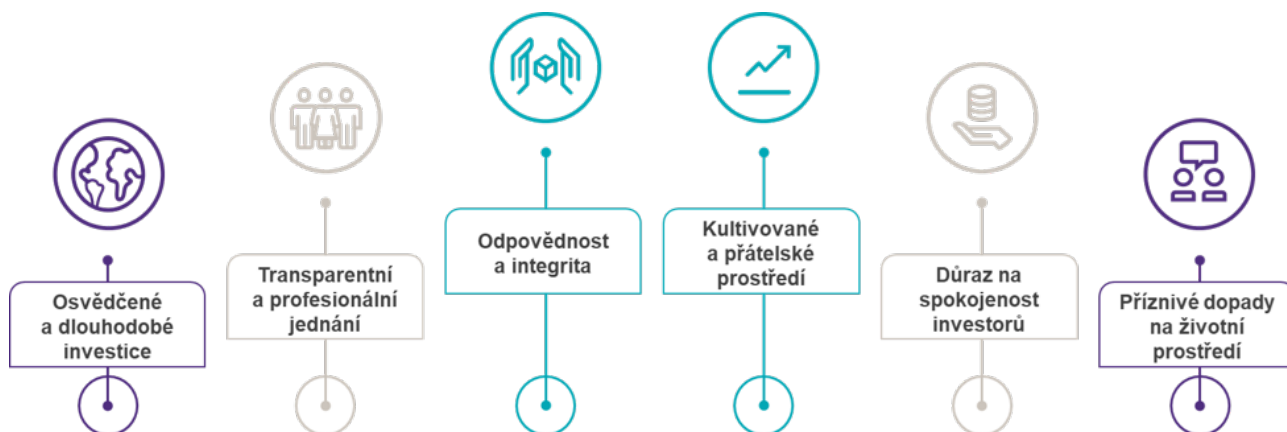
Naším partnerům a investorům se snažíme poskytovat podporu, profesionální a transparentní jednání což nám umožňuje udržovat důvěru a loajalitu v našem oboru již mnoho let.

Věříme, že dlouhodobě dobré vztahy s investory i nájemci jsou klíčem k našemu úspěchu.

S vysokou mírou integrity a odpovědnosti aktivně pracujeme na zajištění udržitelného růstu našich investic nejen ve prospěch Společnosti jako celku, ale zejména ve prospěch našich investorů.

Naším zaměstnancům vytváříme kultivované a přátelské prostředí a našim nájemcům a dalším zainteresovaným stranám nabízíme otevřené jednání a vysokou míru profesionality.

Zavádění ESG standardů do života vnímáme nejen jako novou příležitost ke zlepšení ochrany životního prostředí, ale například i jako příležitost k poznání a podpoře různých zájmových skupin, neziskových organizací a charitativních projektů. Myslíme si, že lidská společnost, která má pochopení pro ostatní dokáže i lépe vyhodnotit dopady vlastních činností na životy druhých.





## Základní cíle udržitelnosti

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

### Environmental

- Certifikace budov
- Postupné snižování uhlíkové stopy
- Zvyšování podílu energií z obnovitelných zdrojů
- Snižování celkové spotřeby energií
- Snižování produkce nerecyklovaného odpadu
- Monitoring nebezpečného odpadu
- Podpora biodiversity na střeších budov
- Podpora elektromobility

### Social

- Podpora lokálních dodavatelů
- Podpora místních spolků a pořádání lokálních akcí s účastí veřejnosti
- Rovné šance uplatnit talent a píli
- Spokojenost a motivace zaměstnanců
- Spokojenost nájemců
- Sledování indexu návštěvnosti

### Governance

- Transparentní jednání s dodavateli a nájemci
- Compliance a řízení rizik
- Pravidelné informování o výsledcích Společnosti



Strategické iniciativy představují konkrétní kroky postupně směřující k naplnění stanovených cílů udržitelnosti.

### Enviromental

- Zavedení nástroje pro efektivní sběr a analýzu dat za jednotlivé budovy
- Instalace fotovoltaických panelů na střechy budov
- Postupná certifikace budov v portfoliu Společnosti certifikátem BREEAM, LEED nebo obdobných
- Instalace technologií na úsporu energií (předokenní stínící systémy, vnitřní žaluzie, úsporné osvětlení...)
- Podpora výsadby stromů, zakládání zelených střech

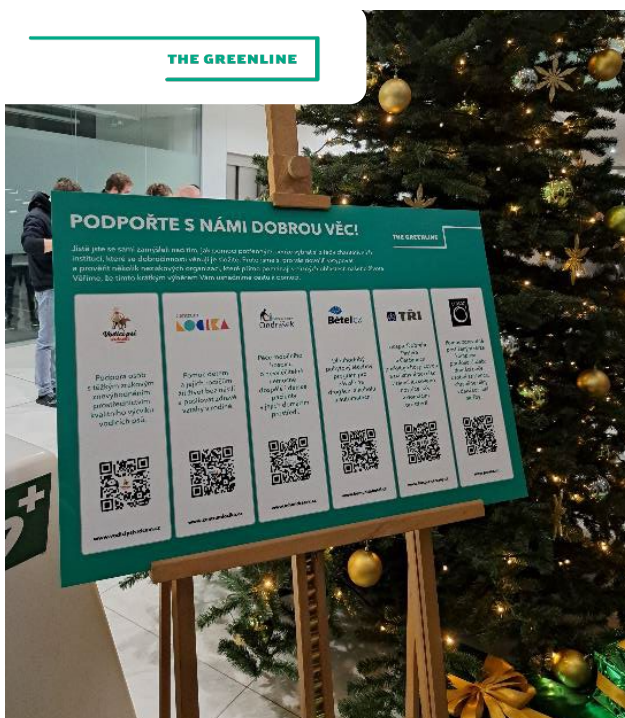
### Social

- Podpora lokálních dodavatelů (zejména potravin a občerstvení)
- Pořádání kulturních a sportovních akcí, nejen pro zaměstnance, ale i pro širokou veřejnost

- Podpora místních spolků
- Podpora charitativních akcí
- Index návštěvnosti center
- Vytvoření dotazníku spokojenosti nájemců
- Přehled benefitů pro zaměstnance

### Governance

- Postupné utváření jednotných pravidel pro výběr dodavatelů
- Postupné utváření jednotných pravidel pro výběr nájemců
- Průběžné sledování rizik a plnění compliance parametrů
- Pravidelné a včasné reportování finančních i nefinančních výsledků v souladu s odpovědnými autoritami v jednotlivých zemích





# Ekonomická výkonnost





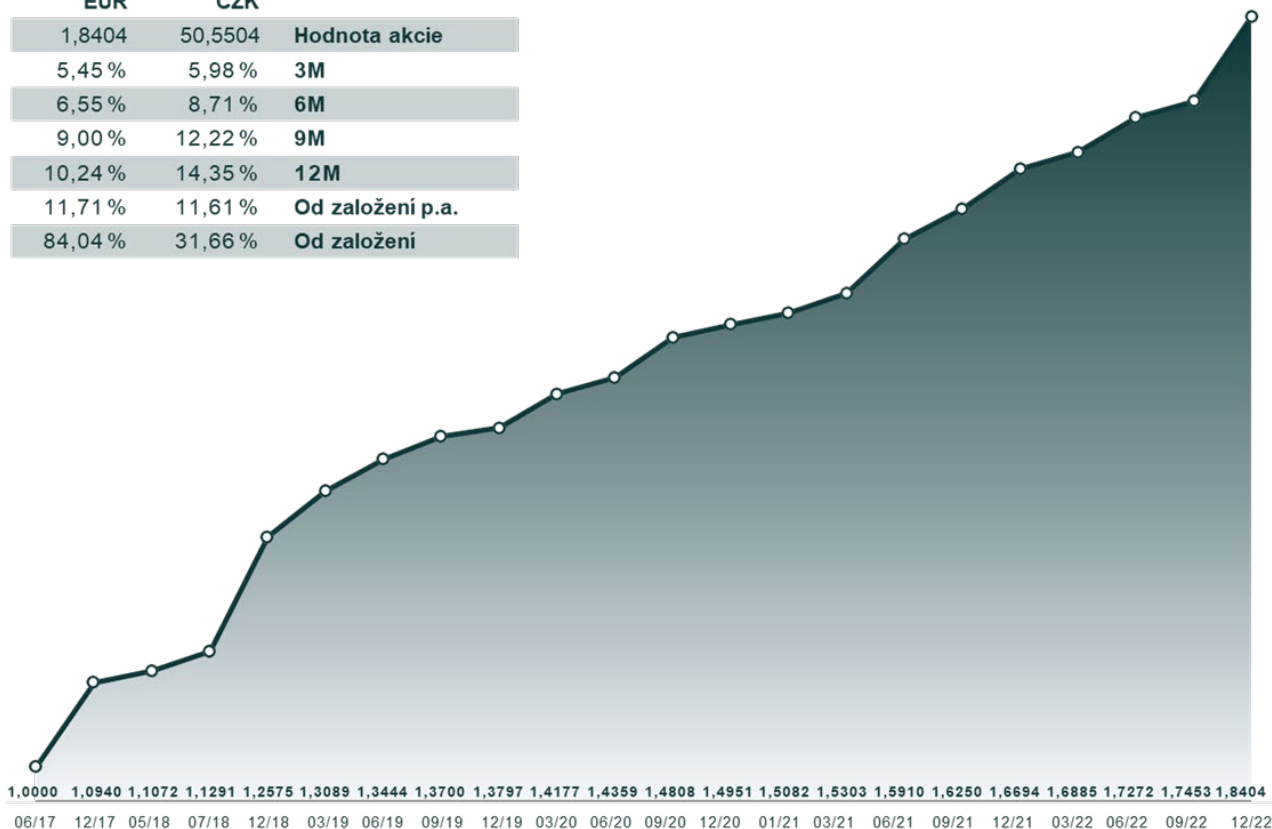
Od roku 2016 nabízíme kvalifikovaným investorům možnost investovat do komerčních nemovitostí prostřednictvím našich podfondů - Retail, Office a AUP Bratislava. Precizní analýza a due dilligence nových akvizic, stejně jako profesionální správa nemovitostí a dlouhodobé leasingové smlouvy s nájemci pozitivně ovlivňují stabilní výnosy našich podfondů.

## V roce 2022 jsme zaznamenali nárůst hodnoty investičních akcií všech našich podfondů.

Hodnota investičních akcií Retail podfondu rostla v roce 2022 o 17,54 % v EUR třídě a o 21,07 % v CZK třídě. Office podfond zaznamenal nárůst o 10,24 % v EUR třídě a o 14,35 % v CZK třídě. AUP Bratislava podfond připsal výnos včetně vyplacené dividendy ve výši 7,42 % u EUR třídy a o 11,07 % u CZK třídy.

## Office podfond - Hodnota akcie

EUR	CZK	
1,8404	50,5504	<b>Hodnota akcie</b>
5,45 %	5,98 %	<b>3M</b>
6,55 %	8,71 %	<b>6M</b>
9,00 %	12,22 %	<b>9M</b>
10,24 %	14,35 %	<b>12M</b>
11,71 %	11,61 %	<b>Od založení p.a.</b>
84,04 %	31,66 %	<b>Od založení</b>



## Indexace nájmu jako účinné zajištění proti inflaci

Jedním z efektivních způsobů, jak se chránit před inflačními riziky, je indexace nájmu. 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 nájemníci si mohou být jisti, že jejich nájemné je v souladu s aktuální cenovou úrovní v jednotlivých zemích.

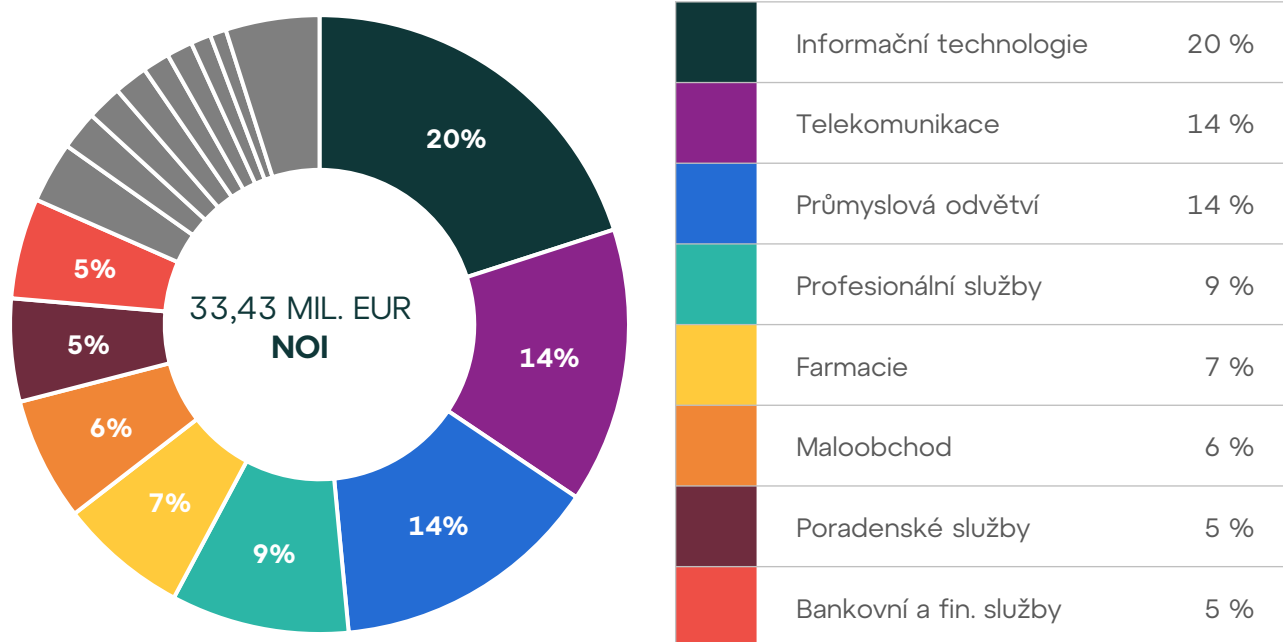
## Diverzifikovaný příjem z nájemních smluv

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 diversifikovat riziko v celém portfoliu. Diverzifikace a stabilita přinášejí udržitelný výnos a současně i zhodnocení kapitálu našich investorů.

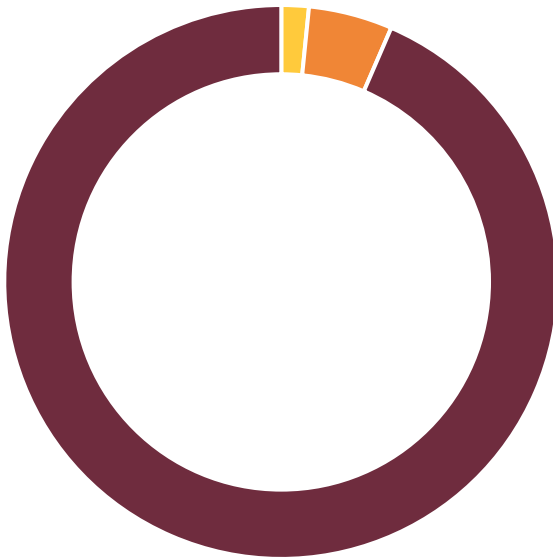
## Nejvýznamnější odvětví nájemců




Dle čistého provozního zisku (NOI)



## Délka nájemních smluv

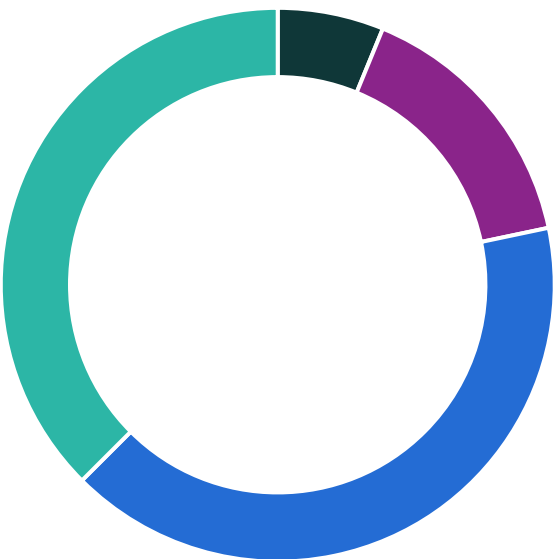
Dle čistého provozního zisku (NOI)







	Krátkodobé (< 1 rok)	1,6 %
	Střednědobé (1 – 3 roky)	4,9 %
	Dlouhodobé (> 3 roky)	93,5 %

## Velikost nájemců

Dle čistého provozního zisku (NOI)



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



WOOD & Company Retail podfond nabízí investorům možnost podílet se na investicích do kvalitních obchodních a administrativních center. Podfond vlastní jedno z největších obchodních a administrativních center v Praze, komplex budov Galerie Harfa a Harfa Office Park, a zmodernizované obchodní centrum Krakov v pražských Bohnicích.

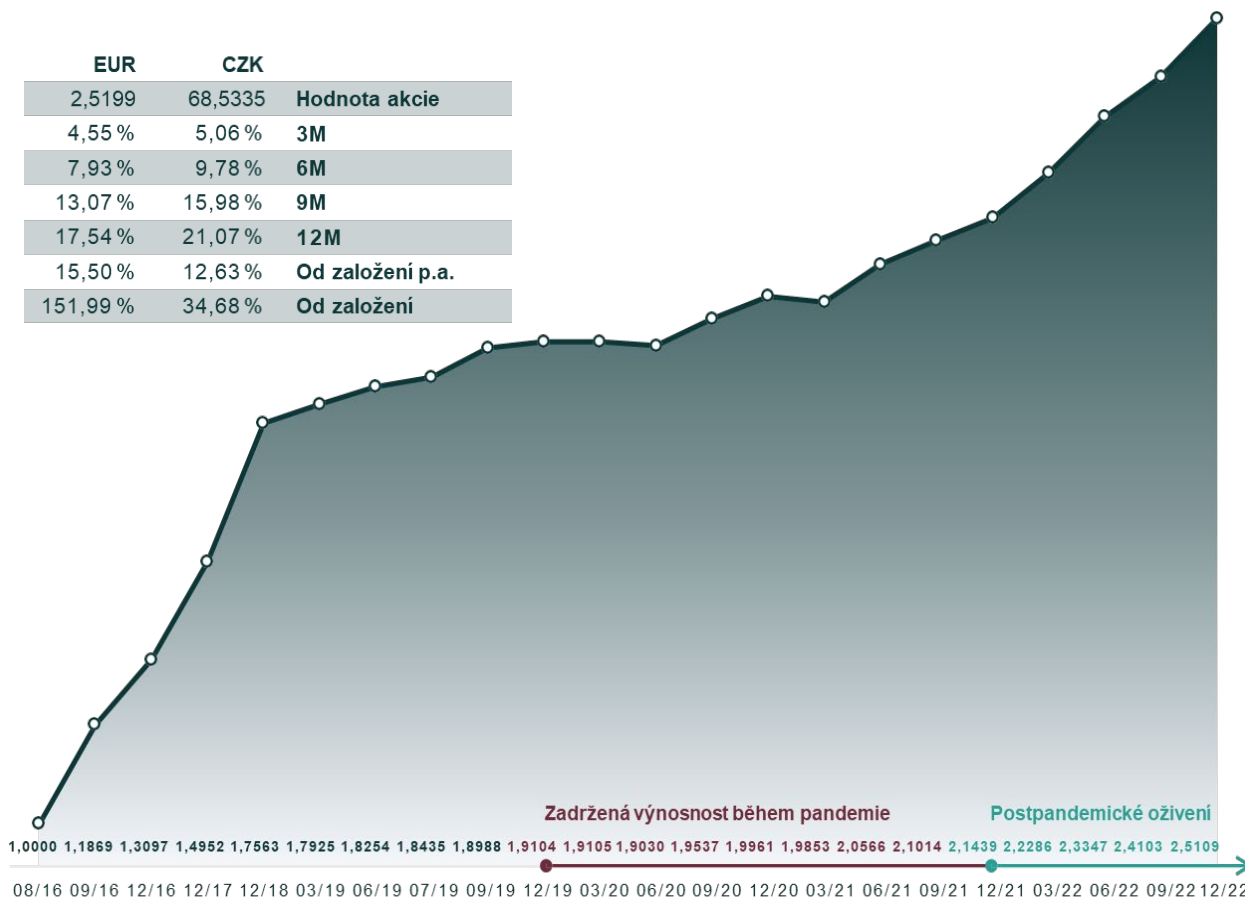
Cílený dlouhodobý výnos Retail podfondu je mezi 8 až 10 % p.a. netto, nicméně od vzniku podfondu se cena akcie p.a. zvýšila v průměru o 15,50 % v EUR a o 12,63 % v CZK třídě (od vzniku CZK třídy).

V roce 2022 rostla cena akcie o 17,54 % v EUR třídě a o 21,07 % v CZK třídě.

**Jedná se tedy bezesporu o nadprůměrně zhodnocenou investici.**

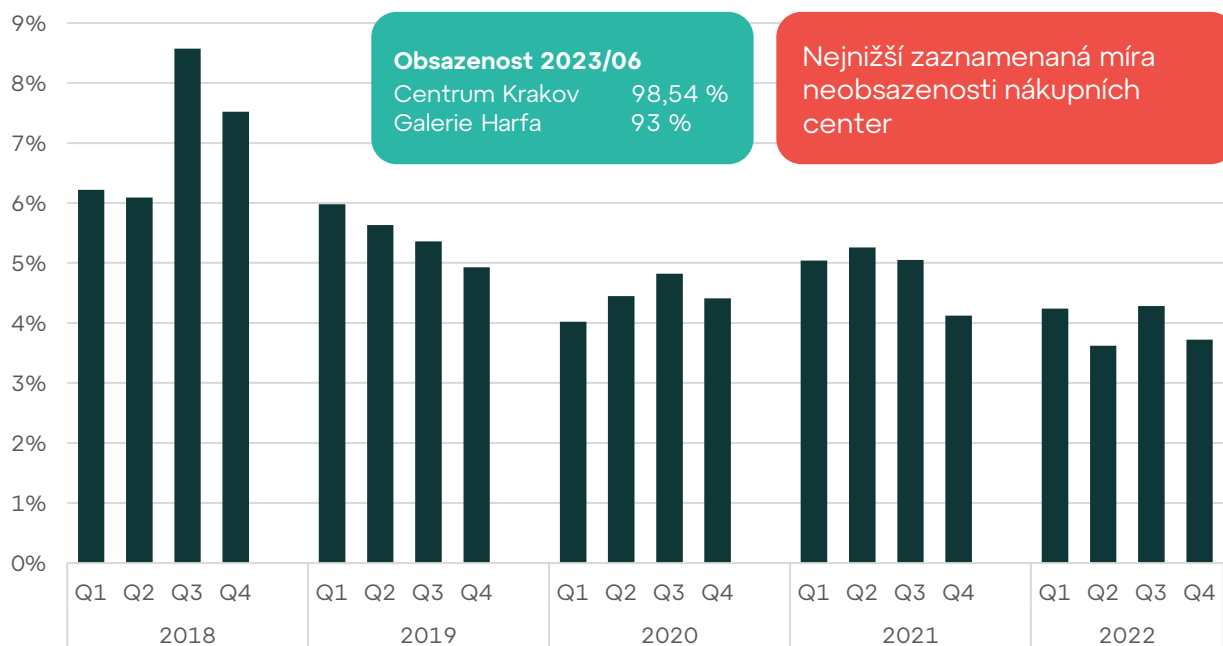
## Retail podfond - Hodnota akcie

EUR	CZK	
2,5199	68,5335	Hodnota akcie
4,55 %	5,06 %	3M
7,93 %	9,78 %	6M
13,07 %	15,98 %	9M
17,54 %	21,07 %	12M
15,50 %	12,63 %	Od založení p.a.
151,99 %	34,68 %	Od založení



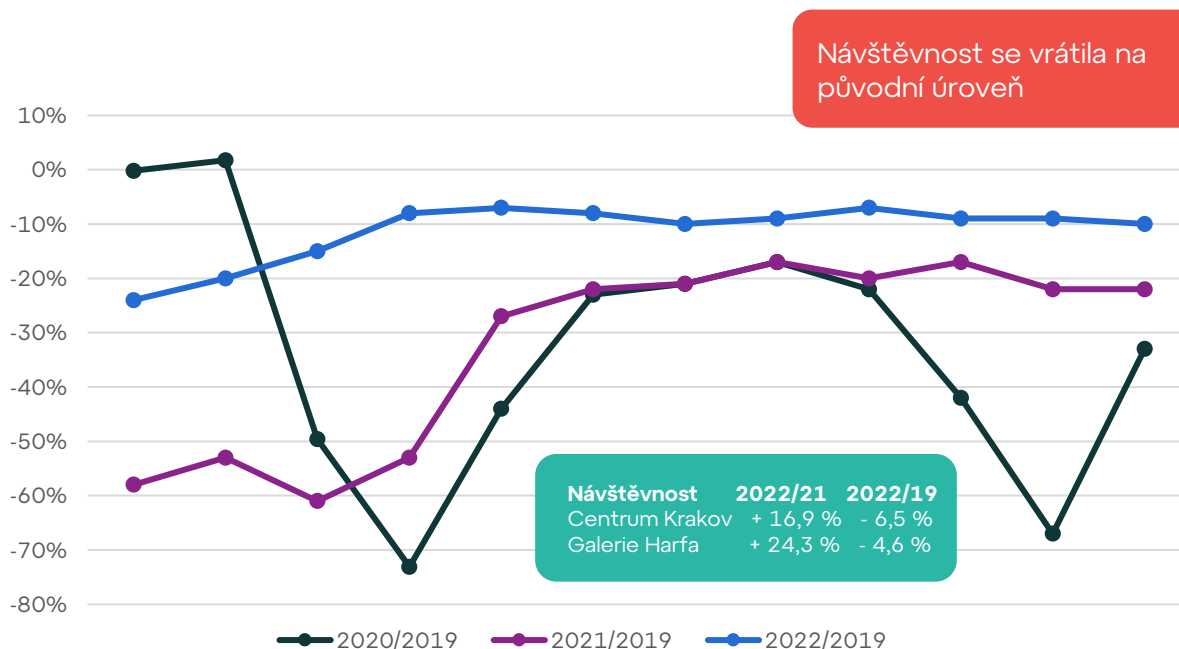
## Neobsazenost / ČR

Vysoká míra obsazenosti v našich nákupních centrech je důkazem dobrých vztahů s obchodními partnery. Aktivně se snažíme udržovat a zlepšovat vztahy s nájemci a poskytovat jim prostřednictvím zkušeného a kompetentního Property managementu vysokou úroveň služeb.



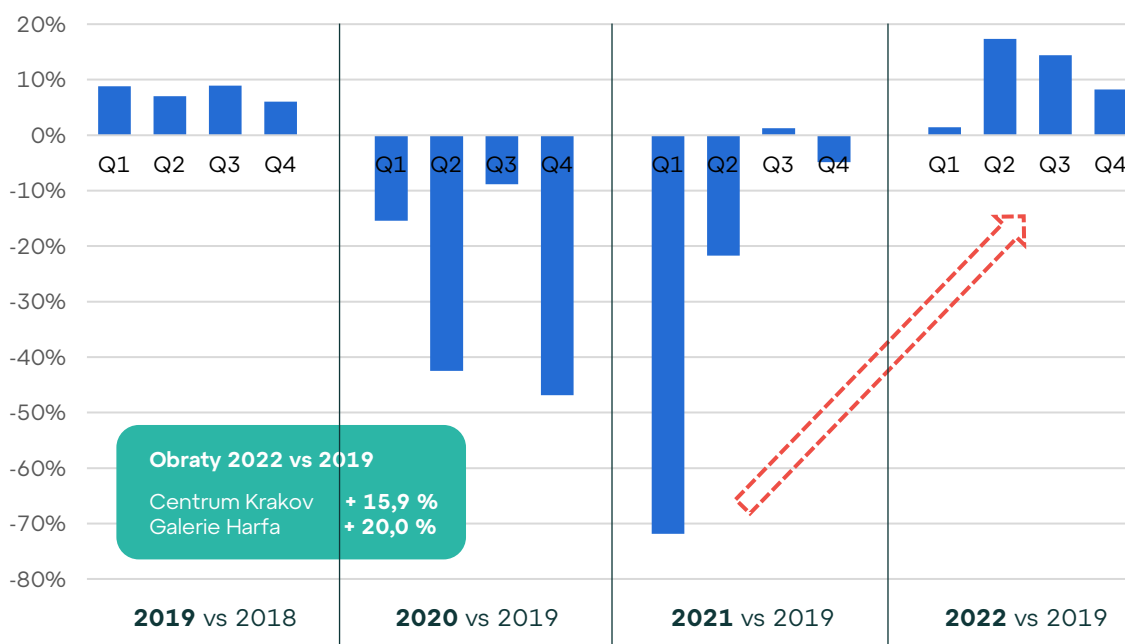
## Index návštěvnosti / ČR

Návštěvnost obchodních center se vrátila na původní úroveň před covidovým obdobím a tržby maloobchodu silně vzrostly, což svědčí o pozitivním vývoji. Zvýšená návštěvnost může být také ukazatelem dobrých vztahů s místními obyvateli i zájmovými skupinami.



## Index obrátů / ČR

Silný nárůst maloobchodních tržeb – výrazně nad úrovněmi z roku 2019.



zdroj - Asociace nákupních center ČR



## AUP Bratislava podfond - Hodnota akcie

Od založení AUP Bratislava podfondu v roce 2021 došlo ke zhodnocení investice o téměř 13,5% v EUR třídě.



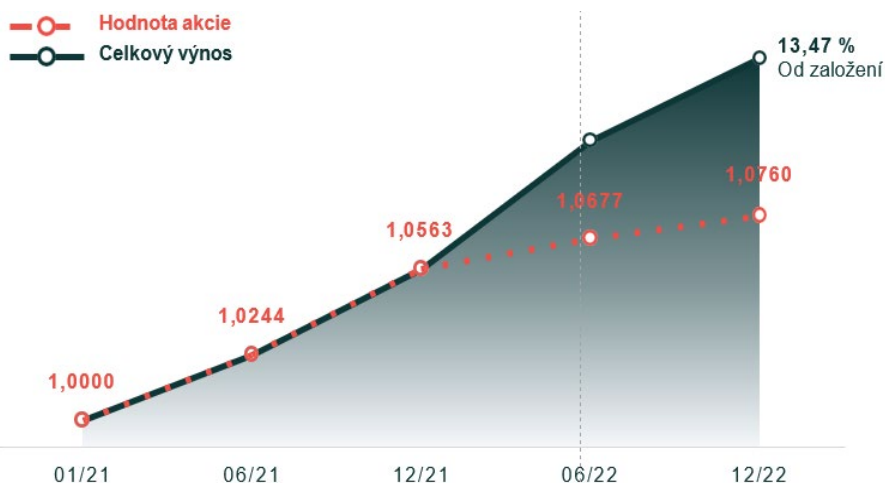
**Výnos**  
 (posl. 12M vč. dividend)

**7,42 %** / EUR třída  
**11,07 %** / CZK třída



**Hodnota investiční akcie**

**1,0760** / EUR třída  
**29,0993** / CZK třída



### Office podfond

**Ocenění aktiv (GAV)**

467,00 MIL. EUR

**Net Asset Value (NAV)**

208,27 MIL. EUR

**Pronajímatelná plocha**

218 300 m<sup>2</sup>

**Čistý provozní zisk (NOI)**

33,43 MIL. EUR

**Průměrná obsazenost**

93,10%

**Počet nájemců**

310

**Yield**

7,37 %

**Ocenění aktiv na m<sup>2</sup>**

2 139 EUR

**WAULT**

4,13let

**LTV (vč. dluhopisů)**

54,82 %

### Retail podfond

**Ocenění aktiv (GAV)**

213,36 MIL. EUR

**Net Asset Value (NAV)**

92, 39 MIL. EUR

**Pronajímatelná plocha**

77 500 m<sup>2</sup>

**Čistý provozní zisk (NOI)**

13,95 MIL. EUR

**Průměrná obsazenost**

92,48 %

**Počet nájemců**

216

**Yield**

6,54 %

**Ocenění aktiv na m<sup>2</sup>**

2 753 EUR

**WAULT**

3,52 let

**LTV (vč. dluhopisů)**

60,18 %

### AUP Bratislava podfond

**Pronajímatelná plocha**

59 600 m<sup>2</sup>

**Obsazenost**

cca 96 %

**Počet nájemců**

231

**Cílený dividendový výnos**

5 – 6 %

**Cílená návratnost investice**

> 8 %

# Přehled nemovitostí



Společnost nyní vlastní 14 nemovitostí, které jsou rozřazeny do tří podfondů dle účelu a využití budov. Zdaleka největším podfondem je Office podfond, pod který spadají kancelářské budovy nacházející se v České republice, Polsku a na Slovensku.

## Office podfond

Aupark Tower  
Lakeside Park 01  
Lakeside Park 02\*  
Westend Tower  
BBC 5  
Hadovka Office Park  
Greenline  
BBC1  
BBC1 Plus  
Astrum Business Park  
Green Point

## Retail podfond

Galerie Harfa  
Centrum Krakov

## AUP Bratislava podfond

Aupark Shopping

\* Údaje za budovu Lakeside Park 02 nejsou zahrnuty v této zprávě z důvodu nové výstavby. Proces akvizice budovy bude dokončen v prvním kvartálu roku 2023.



### Přehled Certifikací

Následující tabulka nabízí přehled a základní údaje o jednotlivých budovách ve vlastnictví Společnosti a jejich zařazení do podfondů. Zároveň zde uvádíme Certifikace jednotlivých budov.

### Office podfond

Název budovy	Země	Gross Leasable Area (GLA) m <sup>2</sup>	Asset Management	Property Management	Certifikace
Aupark Tower	SK	32 600	WOOD-AS	CBRE	BREEAM – Excellent WELL H+S
Lakeside Park 01	SK	26 000	WOOD-AS	WRE-SK	N/A
Westend Tower	SK	8 400	WOOD-AS	WRE-SK	N/A
BBC 5	SK	37 200	WOOD-AS	CBRE	BREEAM – Very Good
Hadovka Office Park	CZ	24 900	WRE-CZ	WRE-CZ	BREEAM*
Greenline	CZ	17 500	WRE-CZ	WRE-CZ	LEED Gold
BBC 1	SK	9 700	WOOD-AS	CBRE	N/A
BBC1 Plus	SK	15 900	WOOD-AS	CBRE	LEED Gold
Astrum Business Park	PL	23 300	WRE-CZ	Cushman & Wakefield	BREEAM – Very Good
Green Point	CZ	7 700	WRE-CZ	WRE-CZ	BREEAM – Excellent

### Retail podfond

Název budovy	Země	Gross Leasable Area (GLA) m <sup>2</sup>	Asset Management	Property Management	Certifikace
Galerie Harfa & Office Park	CZ	61 800	WRE-CZ	WRE-CZ	BREEAM - Very good, Excellent mgmt
Centrum Krakov	CZ	15 700	WRE-CZ	WRE-CZ	N/A

### AUP podfond

Název budovy	Země	Gross Leasable Area (GLA) m <sup>2</sup>	Asset Management	Property Management	Certifikace
Aupark Shopping	SK	59 600	WOOD-AS	Unibail Rodamco Westfield	BREEAM – Excellent

\* Budova je rozdělena do dvou částí, Hadovka Office Park Buildings A+B – Excelent, Hadovka Office Park Buildings C+D – Very good

## aupark tower

Aupark Tower je prémiový kancelářský projekt v srdci Bratislavy s výbornou dostupností a v těsné blízkosti prestižního nákupního centra Aupark.

Úspěšný projekt se nachází na hlavním dopravním uzlu s pěší dostupností do centra města a přímou návazností na udržovaný městský park Janka Kral'a. Obyvatelé Bratislavy a zejména pak zaměstnanci firem sídlící na této adrese, tak získávají tři výhody na jednom místě.

Většinu leasingových příjmů z nemovitosti zajišťují tři „Blue Chip“ nájemci, kteří jsou zde spokojeni a uzavřeli dlouhodobý smluvní kontrakt.

Aupark Tower je moderní kancelářská budova, která je vybavena inteligentním systémem řízení spjatým se systémem MaR. Ten zajišťuje chlazení, ventilaci, tepelný komfort i čisté ovzduší na pracovištích a celkově přispívá uživatelům kancelářských prostor k vysokému standardu. Aupark Tower se pyšní výškou 96 metrů a je jednou z nejvyšších budov v hlavním městě Slovenska.

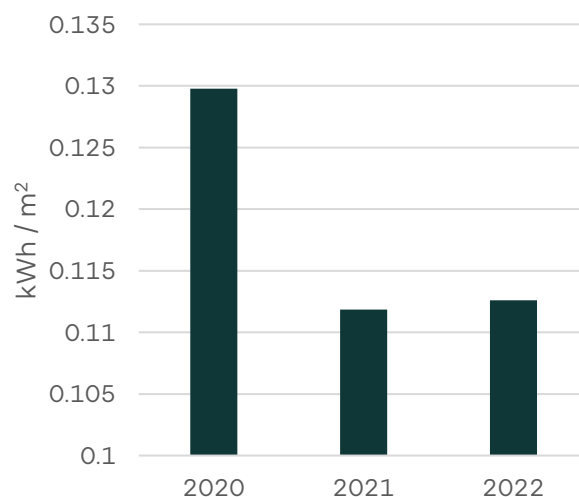
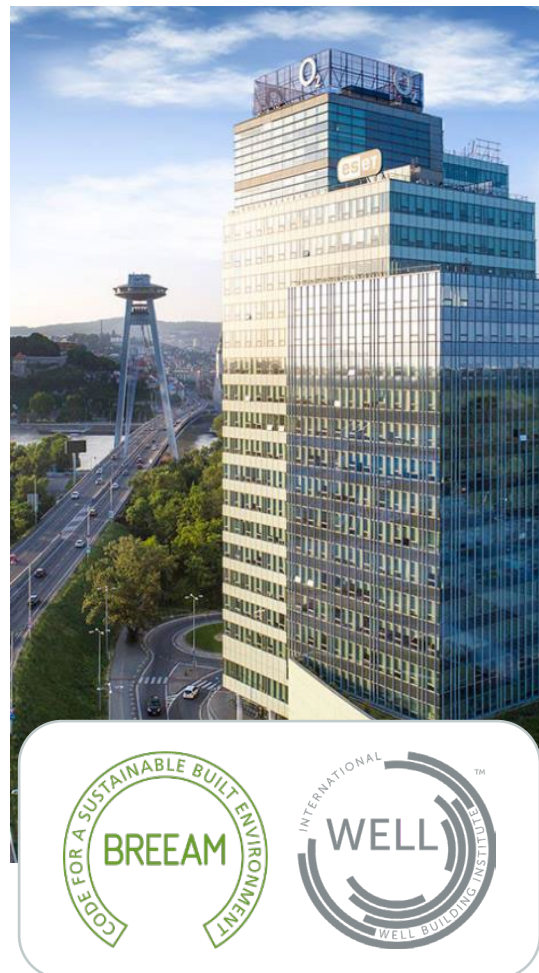
Uvnitř Aupark Tower se nachází síť zimních zahrad, které jsou umístěny na každém druhém poschodí. Tyto zahrady jsou velmi oblíbeným místem zaměstnanců k odpočinku a relaxaci.

Podporujeme cyklistiku a Aupark Tower je tomu skvěle přizpůsoben. V budově je k dispozici bezpečné parkování kol.

Aupark Tower je přátelská k životnímu prostředí. Díky tzv. „zeleným“ střechám zde bylo možné instalovat hnízdní budky pro drobné ptactvo nebo včelí úly.

Tyto aktivity přispívají k podpoře biodiverzity v městském prostředí a ukazují, jak moderní budovy mohou být ekologicky šetrné a zároveň funkční.

Kvalitu projektu dokládají **certifikáty BREEAM Excellent a WELL Health & Safety.**





## LAKESIDE PARK 01

Lakeside Park se nachází na křižovatce dvou hlavních silnic s výbornou dostupností do centra města, přilehlých rezidenčních oblastí a na Bratislavské letišti.

Budova těží z bezkonkurenčního spojení s veřejnou dopravou, tj. se šesti tramvajovými a autobusovými linkami a více než 60 regionálními vlaky spojujícími oblast s příměstskými částmi Bratislavy, přičemž vlaková stanice je umístěna pouze 250 metrů od budovy.

Přilehlé pozemky jsou osázeny stromy a keři a vhodně doplněny chodníčky a další parkovou úpravou, kde nechybí ani hmyzí hotely. Blízkost jezera zpříjemňuje klima v letních měsících.

V garážích je k dispozici 6 dobíjecích zásuvek pro elektromobily.

Lakeside Park 01 aspiruje na získání certifikátu LEED Gold.

Budova je propojena se sesterskou budovou Lakeside Park 02.



## LAKESIDE PARK 02

U budovy Lakeside Park 02 probíhá ocenění **Certifikátem LEED GOLD** z výstavby a získal **PENB** je třídy **"A"**, tedy **mimořádně úspěšná**, což svědčí o vysokých ekologických standardech. V nově konstruovaném objektu (kolaudace v srpnu 2022) byly použity recyklované materiály.

V budově jsou cyklistická parkovací místa včetně zázemí. V garážích je k dispozici 13 dobíjecích zásuvek a 2 dobíjecí stanice pro elektromobily a plánuje se jejich další rozšíření.

Systém rekuperace umožňuje opětovné využití tepla, čímž se snižuje spotřeba energie k vytápění.

V budově existuje inteligentní systém řízení na zvlhčování vzduchu a mnoho dalších technologií. To umožňuje dále optimalizovat spotřebu el. energie.

Při úklidu jsou používány ekologické čisticí prostředky, šetrné k životnímu prostředí.

V přízemí byly vytvořeny vhodné prostory pro provozovnu občerstvení.

Všechny tyto prvky společně vytvářejí zdravé a udržitelné pracovní prostředí. Lakeside Park02 je ukázkou toho, jak lze vytvořit moderní pracoviště, které je ekologické i hospodárné.



**WESTEND  
TOWER**

Bratislavský Westend Tower s 7 700 m<sup>2</sup> plochy představuje vysoce výnosné aktívum s vynikajícím poměrem parkovacích míst (celkem 548) v přilehlém parkovacím domě.

Klíčovou výhodou projektu je jeho umístění v blízkosti centra města a nedaleko dálničních spojení do Vídně, Prahy, Brna a Budapešti.

Westend Tower je sice starší budova, ale management se zde snaží co nejvíce využívat technologických inovací. Jedním z pozitivních kroků byla instalace smart LED lighting. LED osvětlení v budově je řízeno pomocí senzorů a aplikací, což umožňuje snížit spotřebu elektrické energie a zlepšit energetickou účinnost budovy.

**Energetický štítek** budovy zařazuje Westend do kategorie „B“, tedy „úsporná“.

V budově je vhodně umístěn systém piktogramů instalovaných kolmo ke stěně. Tato označení napomáhají k rychlé orientaci v prostoru.

Prostory budovy lze vhodně upravovat na malé kancelářské jednotky, což umožňuje vznik co-workingových center, nebo přitahuje pozornost tzv. start-upových firem. Flexibilita prostoru tak neomezuje jejich růst a úspěšné firmy se stávají dlouhodobými nájemci.





# BBC

BBC 5 se nachází na prestižní adrese v srdci bratislavské obchodní čtvrti s výborným zázemím a kvalitními službami, které dynamické společnosti očekávají. Nadnárodní společnosti si zde najímají téměř 50 % celkové pronajímatelné plochy. Díky vysoké flexibilitě a možnosti úprav vnitřních prostor se o zbytvající kapacitu dělí mix malých a středně velkých firem.

Za účelem snížení energetické náročnosti dochází ve společných prostorách budovy k postupné výměně světelných zdrojů za LED osvětlení.

Využitím tepelného čerpadla typu „voda-voda“, které je napojené na systém vrtů podzemní vody v blízkosti Dunaje, získala budova velmi účinné chladicí zařízení. (topný faktor COP 8, běžná zařízení COP 3)

Zelené střechy a parková úprava před budovou včetně občerstvení a restauračního zařízení poskytují zaměstnancům prostor pro rovnováhu mezi pracovním vyčerpáním a potřebou oddechu.

V prostorných garážích Centra BBC 5 je k dispozici 11 dobíjecích stanic pro elektromobily a 4 místa jsou k dispozici na venkovní ploše. Kromě toho je BBC5 vzdálená jen 2 minuty od uzlu 9 linek MHD.

Budova BBC 5 získala **Certifikát BREEAM – Very Good.**





BBC 1 se nachází u vjezdu do bratislavské obchodní čtvrti (CBD) a spolu s budovami BBC1 Plus a BBC 5 tvoří značnou část této moderní lokality.

BBC1 je propojena průchozí pasáží se sesterskou budovou BBC1 Plus. Jedná se o kancelářské prostory, které splňují všechny hygienické i bezpečnostní standardy. Prostory se dají flexibilně upravit pro malé a střední nájemce, stejně jako pro velké firmy. V

garážích je k dispozici 58 parkovacích míst.

V pasáži je nájemcům, ale i zaměstnancům z okolních budov k dispozici samoobslužná restaurace a kavárna, novinový stánek nebo bankomat.

- U objektu BBC1 jsme zatím nežádali o mezinárodní certifikát, ale energetický **PENB** průkaz budovy splňuje třídu „**B / A1**“, tedy **úspornou až mimořádně úspornou**.







BBC 1 Plus spolu s BBC1 tvoří krajní blok budov, které patří do bratislavské obchodní čtvrti (CBD).

BBC1 Plus se stala vůbec první tzv. zelenou administrativní budovou v Bratislavě, která zároveň získala **Certifikát LEED Gold**.

Inteligentní systém řízení budov (BMS) pak umožňuje optimalizovat spotřebu energie a snižovat náklady na provoz budovy. Systém může například přizpůsobovat vytápění, chlazení a osvětlení potřebám nájemců, což pomáhá

minimalizovat plýtvání energií. Díky BMS mohou nájemci také v reálném čase monitorovat spotřebu energie a optimalizovat své náklady.

Ve vnitřní dvoraně se nachází zelená zóna s možností posezení a konzumace občerstvení. Zelení jsou osazeny také střechy objektu.

Možnost uskladnění jízdních kol v oddělené části uzavřené zóny v přízemí, je další z výhod, které BBC1 Plus nabízí. Tím je zajištěna ochrana jízdních kol před krádeží nebo poškozením.



# ASTRUM

BUSINESS PARK

Astrum Business Park se nachází na křižovatce dvou klíčových tepen jihozápadní Varšavy, umožňující rychlý přístup na varšavský okruh i do centra města.

Pět propojených budov o 4 a 6 podlažích nabízejí kancelářské prostory flexibilně přizpůsobené potřebám jednotlivých nájemců. Pohodlný přístup do budovy a kanceláří zajišťuje 5 recepcí a 10 výtahů.

Prostory jsou obohaceny o terasy a vnitřní patio s lavičkami a zelení.

Budova disponuje kapacitou 572 parkovacích míst, z čehož je 298 umístěno v podzemních garážích. Do budoucna se počítá s rozšířením dobíjecích stanic pro elektromobily.

Nemovitost je plně pronajata renomovaným nájemcům. Průměrné nájemné za kancelářské prostory v Astrum Business Parku je zatím nižší, než tržní nájemné v tomto segmentu, tudíž toto

aktivum nabízí potenciál růstu hodnoty.

Jedním z faktorů, který Astrum Business Park odlišuje od standardních kancelářských budov je systém moderní klimatizace s individuálně regulovatelnou teplotou. Technologie umožňuje nájemcům nastavení preferovaného teplotního komfortu, což zvyšuje pohodlí a spokojenost zaměstnanců a zároveň napomáhá ke snížení spotřeby energií.

Kromě skutečnosti, že kanceláře v budově mají dostatek přirozeného světla, je osvětlení v budově řízeno detektory pohybu, což nejen přináší další úspory, ale má hlavně pozitivní vliv na zdraví zaměstnanců.

Vysoká úroveň zabezpečení také přispívá k celkové oblíbenosti mezi nájemci.

Budova získala **Certifikáty BREEAM FINAL a BREEAM INTERIM v úrovni „Velmi Dobrý“**.







Hadovka Office Park se nachází v Praze, na Evropské třídě, hlavní dopravní tepně mezi centrem města a letištěm. Budova dlouhodobě přitahuje mezinárodní i domácí klientelu. Nemovitost kombinuje koncept cenově dostupného a kvalitního kancelářského prostoru s výborným zázemím.

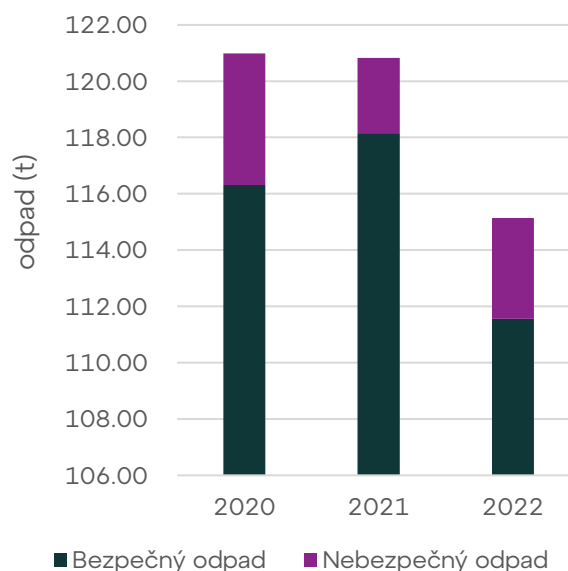
V roce 2020 v objektu Hadovka zaznamenali sběr 116,31 t bezpečného odpadu a 4,68 t nebezpečného odpadu. V roce 2022 dokázali snížit množství nebezpečného odpadu na 3,58 t a ostatního odpadu na 111,56 t.

Mezi jednotlivými bloky budovy, na střeších vjezdů do garáží, jsou upravené zelené plochy, přičemž střešní zahradu mezi bloky A a B je využívá kavárna. V suterénu Hadovky v sekci A a B je k dispozici kantýna a v sekci A také Fitness centrum.

V roce 2023 je na Hadovce naplánována instalace fotovoltaických panelů.

Hadovka je držitelem **Certifikátu BREEAM – Very Good**.

**Vyprodukovaný odpad**  
Hadovka Office Park



**THE GREENLINE**

Greenline se nachází čtyři minuty chůze od stanice metra Kačerov v Praze a těží též z vynikající dostupnosti z ulice 5. května - pražské magistrály.

Různorodost nájemců v kombinaci s dlouhodobým nájmem přináší předvídatelný tok příjmů.

Greenline podporuje nájemce k cestování do kanceláře na kole a umožňuje jim jejich bezpečné uskladnění. Garáže objektu nabízejí 16 dobíjecích stanic pro elektromobily i hybridní automobily.

Na střeše budovy jsou umístěny včelí úly. Minulý rok jsme kvalitní stočený med věnovali nájemcům u příležitosti Adventu jako pozornost a poděkování.

V roce 2023 je na střechu budovy naplánována instalace FVE panelů, což přinese obnovitelný zdroj energie.

Facility Management Greenline obhospodařuje přilehlý park, který je otevřen i veřejnosti.

Objekt Greenline získal **Certifikát LEED Gold**.





# GREEN POINT

Office Center Anděl

Green Point je jednou z nejmodernějších butikových kancelářských budov na pražském Smíchově.

Díky svým udržitelným a ekologickým prvkům získal Green Point certifikaci **BREEAM - stupně "Excellent"**. Tato certifikace dokazuje, že budova splňuje přísné standardy v oblasti udržitelnosti a je přátelská k životnímu prostředí.

V garážích Green Pointu mohou nájemci využívat dobíjecí stanice pro elektromobily. Před hlavním vchodem do budovy jsou zaměstnancům k dispozici stojany k parkování kol a v suterénu také s tím související zázemí šaten se sprchou.

V celé budově bylo použito LED osvětlení v kombinaci s pohybovými čidly.

Kromě toho má budova Green Point nízkoenergetické systémy klimatizace, chlazení, větrání a vytápění s rekuperací tepla. To znamená, že se v budově minimalizuje spotřeba energie pro regulaci teploty a klimatu.

K světelnému i tepelnému komfortu zaměstnanců přispívají i vnitřní stínící systémy.

Vnitřní atrium se živou zelení, které se nachází v přízemí budovy, přispívá k celkovému zlepšení kvality vzduchu a má pozitivní vliv na psychické zdraví a pohodu zaměstnanců.





Obchodní centrum Galerie Harfa v Praze nabízí svým návštěvníkům více než 150 obchodů rozdělených do tří pater. Blízkost O2 Areny (1MIL. návštěvníků ročně) v kombinaci s rozrůstající se rezidenční čtvrtí Prahy 9, (meziroční nárůst počtu obyvatel o 10%), zaručuje velmi vysokou návštěvnost Galerie a tím i zhodnocení projektu.

Harfa Office Park – získala **Certifikát BREEAM – Very Good** za **Asset performance** a **BREEAM – Excellent** za **Property performance**, což svědčí o schopnostech a profesionalitě našeho Property management teamu.

V Administrativní části jsou terasy a střešní terasy osázeny zelení a jsou zde umístěny tzv. hmyzí hotely a hnízdní budky pro drobné ptactvo.

Harfa Office Park těsně navazuje na budovu Galerie a obě budovy využívají společného

garážového zázemí.

Galerie Harfa se chlubí jistou raritou v podobě food konceptu propojeného s terasami nákupního centra. Spolu se zelení, odpočinkovou zónou, dětským hřištěm a DinoParkem vytváří ojedinělé místo k relaxaci, které je celoročně oblíbeným cílem návštěvníků, nejen z blízkého okolí. V letních měsících poskytujeme prostor Letní Divadelní Scéně, v zimních měsících je k dispozici např. malá lední plocha určená k veřejnému bruslení i tréninku zájmovým hokejovým skupinám.

V prostorách Galerie Harfa se také pravidelně odehrávají charitativní akce.

V roce 2023-2024 uvažujeme o instalaci FVE panelů a vhodnému odstínění zejména západní prosklené fasády Harfa Office Parku.





CENTRUM  
**KRAKOV.**

Centrum Krakov se nachází v hustě obydlené rezidenční čtvrti Praha - Bohnice a slouží jako obchodní centrum převážně pro rezidenty v docházkové vzdálenosti.

Centrum je téměř plně obsazeno. Nájemci jsou z řad významných nadnárodních řetězců, ale i lokálních firem.

Nemovitost byla postavena v roce 2013. V roce 2018 prošla rozsáhlou rekonstrukcí a změnou uspořádání obchodních jednotek.

Dobíjecí stanice pro elektromobily v garážích obchodního centra je důležitým krokem směrem k udržitelnější budoucnosti.

V Centru se nachází i pobočka České pošty, což oceňují občané z blízkého okolí. Dostupná občanská vybavenost přivádí do Centra další zákazníky.

V loňském roce došlo k instalaci tepelně izolační folie na západní a jižní fasádu Centra. Vnitřní prostory se tak nepřehřívají a zkracuje se počet dní v roce, kdy je třeba prostory klimatizovat.

V současné době analyzujeme možnosti osazení střechy FVE panely.



**Jedinečnost**

Spojení jedinečné lokality a vynikajícího portfolia nájemníků v kombinaci s vysokým počtem loajálních a bonitních zákazníků přináší nadstandardní finanční výsledky, díky kterým je Aupark nejúspěšnějším obchodním centrem na Slovensku.

**Stabilita**

Významný růst tržeb nájemníků i rostoucí výnosy samotného centra překonaly během posledních let veškeré relevantní benchmarky.

**Rezistence**

Plná obsazenost, významný WAULT a vysoký podíl fixních nájmu (>95 %) zajišťuje Auparku velmi silnou konkurenceschopnost na lokálním trhu, odolnost vůči ekonomickým cyklům i růstu odvětví e-commerce.

**Příroda i relax**

Na parkovou úpravu zadního traktu budovy navazuje Sad Janka Kráľa, jeden z nejstarších veřejných střeoevropských parků, založený v letech 1774-6. Významnou památkou je zahradní altánek, původně věž františkánského kostela.

Park poutá i svou druhovou biodiverzitou. Rostou zde kromě tradičních javorů a topolů i exotické dřeviny jako Ginko biloba, Sekvoj čínská, Maklura (pomarančovka) oranžová, nebo unikátní platany.

Pro zaměstnance, návštěvníky obchodního centra i residenty je Sad Janka Kráľa místem setkávání a oddechu.

Společnost se významně podílela na revitalizaci tohoto parku.

Aupark je držitelem ocenění **BREEAM Excellent**.





# Enviromentální oblast



## Strategické iniciativy v enviromentální oblasti

### Podíl certifikovaných budov

V současné době je ve vlastnictví Společnosti **83%** Certifikovaných budov, jedná se o mezinárodní certifikáty LEED nebo BREEAM.

Všechny budovy kromě Hadovky mají Energetický štítek **PENB** třídy **B**, tzn., úsporné. Lakeside 02 v Bratislavě obdržela PENB třídy **A**, tzn., mimořádně úsporná.

### Energie z obnovitelných zdrojů

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

Dle doporučení energetických specialistů a závěrů uvedených v Průkazech energetické náročnosti budov dále plánujeme průběžnou výměnu zdrojů za LED osvětlení, instalace stínících systémů, upgrade řídicích MaR jednotek, atd.

### Postupné snižování emisí skleníkových plynů

Současné emise skleníkových plynů činí 62kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> podlahových ploch všech nemovitostí v portfoliu.

Naším cílem je pravidelné sledování a průběžné snižování uhlíkové stopy našich nemovitostí. V roce 2023 dojde ke sběru dat za všechny budovy v portfoliu, čímž získáme konkrétní ukazatele.

### Snižování celkové spotřeby energií

Současná spotřeba energií činí 146,7 kWh/m<sup>2</sup> podlahových ploch všech nemovitostí v portfoliu.

Na základě údajů z roku 2022 dojde v následujícím roce ke srovnání s jinými nemovitostními fondy a k vyhodnocení benchmarku.

Naším cílem je průběžné monitorování a udržování spotřeby energií na dlouhodobě udržitelných hodnotách.





## Spotřeba vody na m<sup>2</sup> plochy

Současná spotřeba vody činí 0,33m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> podlahových ploch všech nemovitostí v portfoliu.

Naším cílem je sledování spotřeby pitné vody a její dlouhodobé snižování.

Zároveň se zaměříme na vytipování budov, kde bude do budoucna technicky možné zavedení sběru dešťové vody, určené zejména k závlaze zeleně na střeších a terasách.

## Postupné snižování produkce nebezpečného odpadu

Produkce nebezpečného odpadu nebyla dosud jednotně sledována ve všech budovách.

Společnost proto připravuje zavedení procesu monitoringu a postupného snižování množství nebezpečného odpadu, jako i spolupráci s třetími

stranami, které jsou oprávněné k nakládání s nebezpečným odpadem a jeho likvidací.

## Sledování a vyhodnocování dat

V rámci naší environmentální odpovědnosti připravujeme kroky ke sběru dat za jednotlivé budovy.

Naším cílem je dosáhnout postupné implementace systému do roku 2024.

Ve spolupráci s odbornými poradci připravujeme pravidelný sběr, monitoring a následně reporting výsledků, zejména uhlíkové stopy jednotlivých nemovitostí.

Celkově je naším cílem se do budoucna profilovat jako tzv. „Light Green“ Světle zelený Fond dle článku 8 směrnice SFDR.



LAKESIDE PARK

## Přímé emise CO2

(Scope 1)

V rámci našeho závazku k udržitelnému podnikání sledujeme a snažíme se snižovat emise skleníkových plynů.

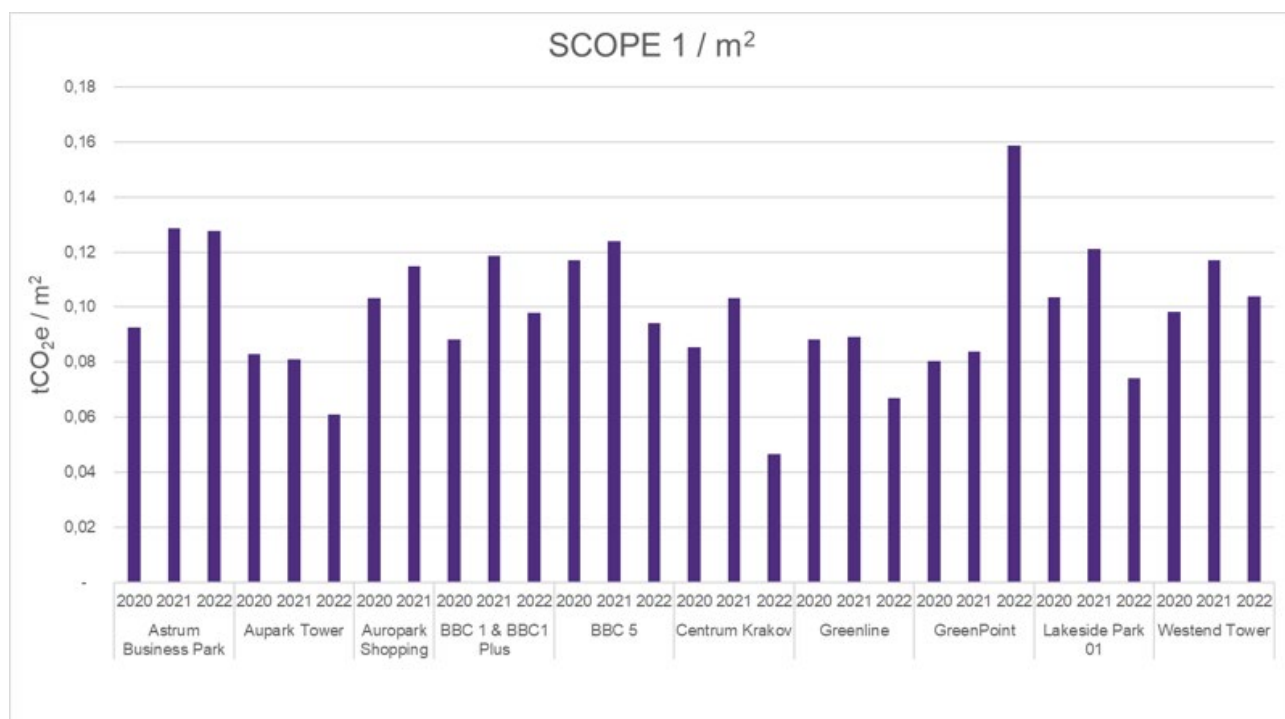
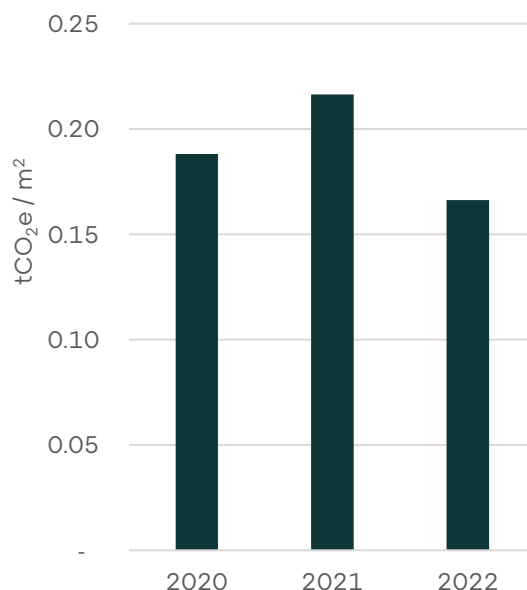
V souladu s tímto závazkem jsme se zaměřili na monitoring přímých emisí CO2 (Scope 1) které jsou přímo spojeny se spotřebou plynu v budovách.

V roce 2020 dosáhly emise CO2 ve Scope 1 hodnoty 0,19 t CO2/m<sup>2</sup> podlahových ploch všech nemovitostí v portfoliu.

V roce 2021 jsme zaznamenali mírný nárůst na 0,22 t CO2/m<sup>2</sup>.

**Nicméně, v roce 2022 se nám podařilo snížit emise na 0,17 t CO2/m<sup>2</sup>, což je o 29,4% méně než v roce 2021.**

**SCOPE 1 / m<sup>2</sup>**



## Nepřímé emise CO2 z energií (Scope 2)

Z důvodu absence vhodného měření spotřeby chladu v jednotlivých budovách v současnosti do výpočtu uhlíkové stopy ve Scope 2 nezahrnujeme tuto veličinu.

Nepřímé emise tedy vychází pouze ze spotřeby elektřiny a tepla.

Pro příští období připravujeme kompletní sběr dat za jednotlivé budovy.

V roce dosáhly emise CO2 ve Scope 2 hodnoty 0,57 tCO2/m<sup>2</sup> podlahových ploch všech nemovitostí v portfoliu.

V roce 2021 jsme zaznamenali mírný nárůst na 0,61 t CO2/m<sup>2</sup>.

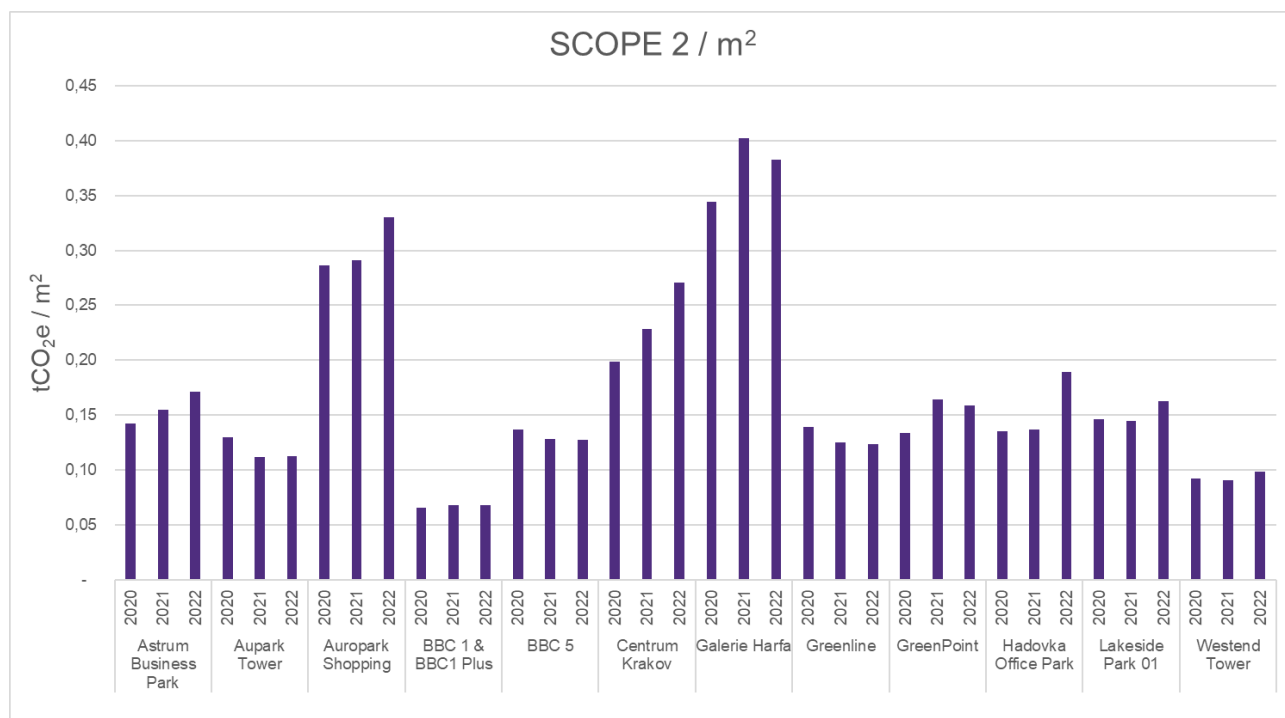
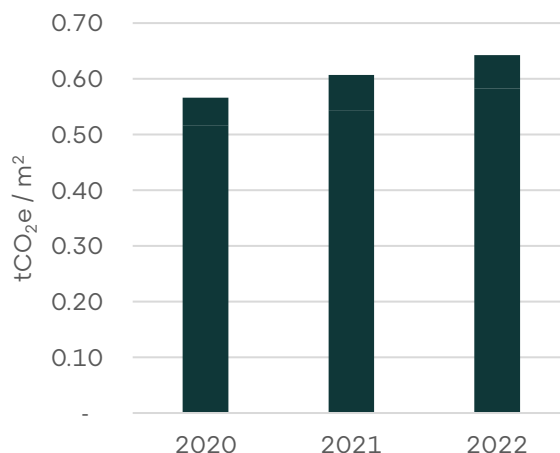
V roce 2022 jsme zaznamenali další nárůst na 0,64 t CO2/m<sup>2</sup>.

Za navýšením emisí typu Scope 2 stojí především

obnovení návštěvnosti obchodních center a návrat zaměstnanců do kancelářských prostor po pandemii covid-19.

V rámci našeho závazku k udržitelnému podnikání se zaměříme na budoucí snižování emisí CO2 v rámci Scope 2.

**SCOPE 2 / m<sup>2</sup>**



## Spotřeba energií

Naším cílem je zavést úsporné LED osvětlení v kombinaci s pohybovými čidly do všech prostor našich budov, kde je to provozně vhodné, zejména pak do společných prostor a garáží. V případě shody s nájemci instalujeme tato osvětlení i v nájemních prostorách.

### K výměně světelných zdrojů už došlo v budovách:

BBC1, BBC1 Plus a BBC5 v Bratislavě, Hadovka v Praze, ale postupně dochází k optimalizaci světelných zdrojů na všech budovách v portfoliu.

V nových budovách jako je Lake Side Park 02 v Bratislavě už bylo počítáno s úsporným osvětlením od počátku projektu – výstavby.

Dále je např. v budově BBC1 Plus využíván inteligentní řídicí systém BMS, který optimalizuje křivky vytápění, ohřev vody, potřebu chlazení, činnost vzduchotechniky, stínění, atd.

Stejný systém úspěšně využívá budova Greenline v Praze. Systém snižuje spotřeby energií a zároveň dochází ke zvýšení komfortu osob ve vnitřních prostorách.

## Vlastní „zelené“ zdroje energie

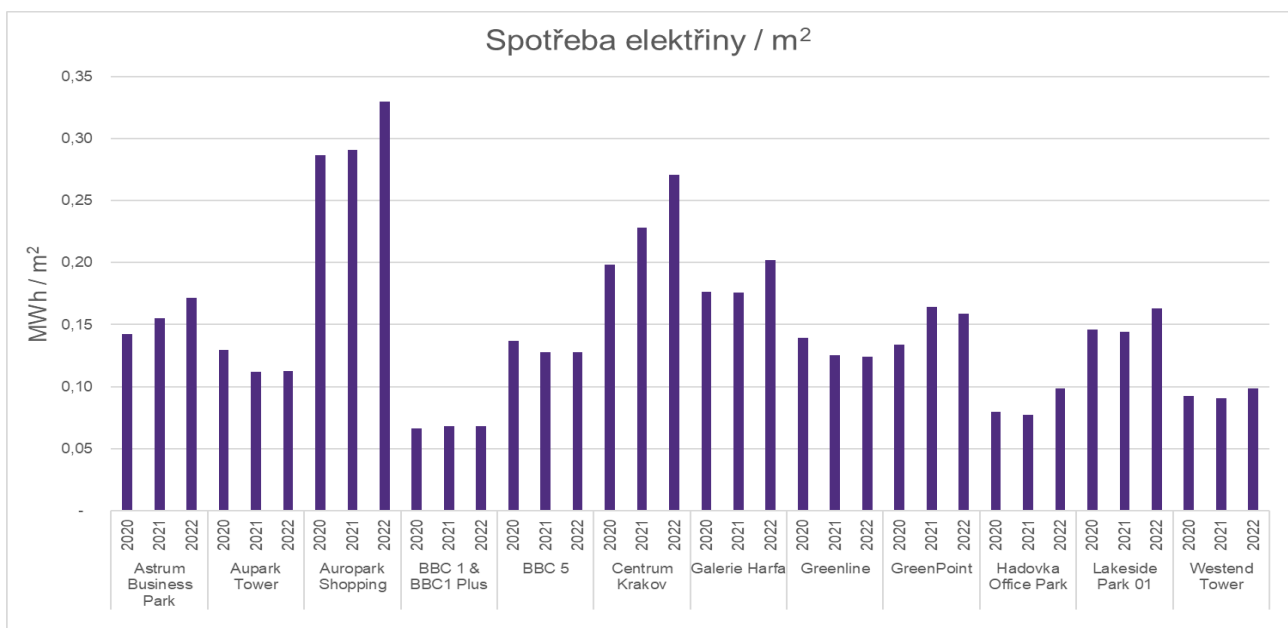
V roce 2022 jsme sestavili **plán instalací FVE** na vybrané budovy na rok 2023 – 24 v Praze.

Plán zahrnuje budovy: Hadovka Office Park (180 kWp), Greenline (99,8 kWp), Centrum Krakov (220 kWp).

Na Slovensku již došlo v roce 2022 k instalaci více než 1200 FVE panelů na střechu poschodového parkovacího domu bratislavského nákupního centra AuPark o celkovém výkonu 500 kWp.

Další plán instalace fotovoltaiky v Bratislavě v následujících letech se bude týkat budovy BBC5. (odhadovaná kapacita 224 kWp)

Předpokládáme, že navýšení výroby energie z vlastních obnovitelných zdrojů bude představovat finanční úsporu a zároveň nabídneme určité procento zelené energie i našim nájemcům. Jednotlivé projekty budou po zkušebním provozu předmětem vyhodnocování v letech 2024-25.





## Vodní hospodářství (Scope 3)

### 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.

### Dešťová voda

#### Astrum business Park, Varšava

Retenční nádrž na dešťovou vodu o kapacitě 21m<sup>3</sup>, zavlažuje cca 1000m<sup>2</sup> zeleně.

#### Aupark Shopping, Bratislava

Malá retenční nádrž (7m<sup>3</sup>) z přilehlého parkovacího domu řeší závlahu zeleně při fasádě.

Do budoucna vytipujeme možnou instalaci retenčních nádrží na dalších budovách.

## Užitková voda

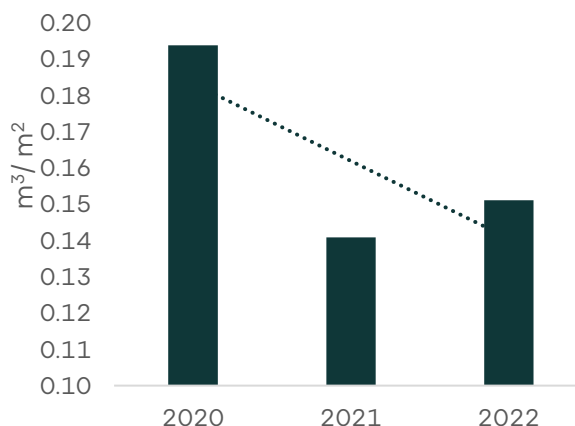
#### Aupark Shopping, Bratislava

Tepelná čerpadla typu vzduch-voda a voda-voda využívají podzemních studní k ochlazování systémů.

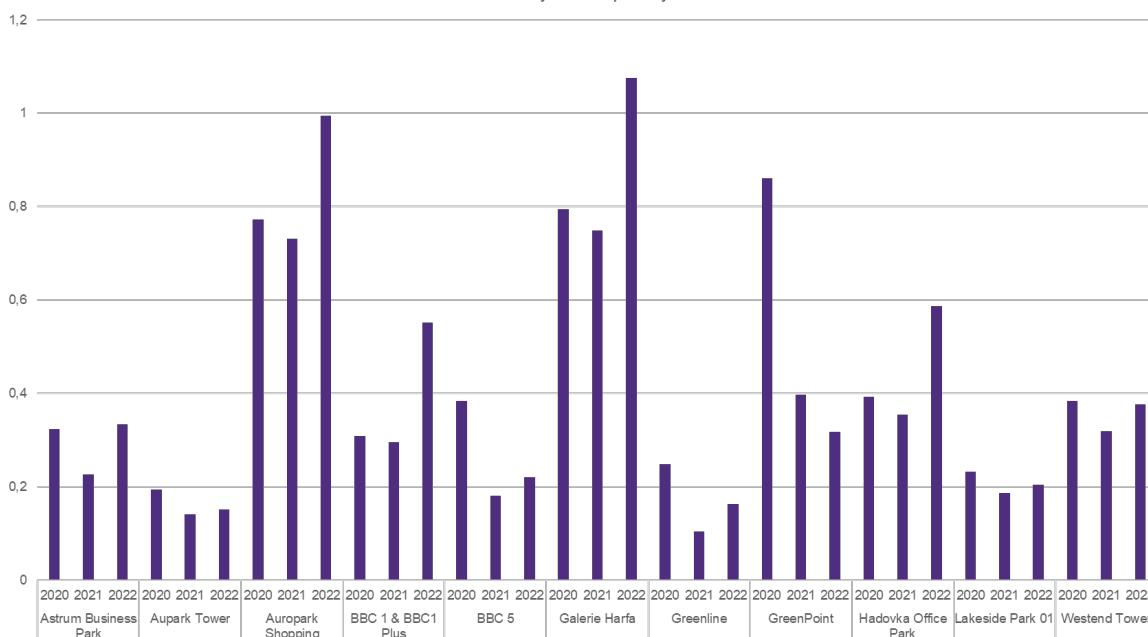
#### BBC5, Bratislava

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

Spotřeba vody na m<sup>2</sup> plochy budov



Odběr vody na m<sup>2</sup> plochy budov



## Odpady (Scope 3)

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

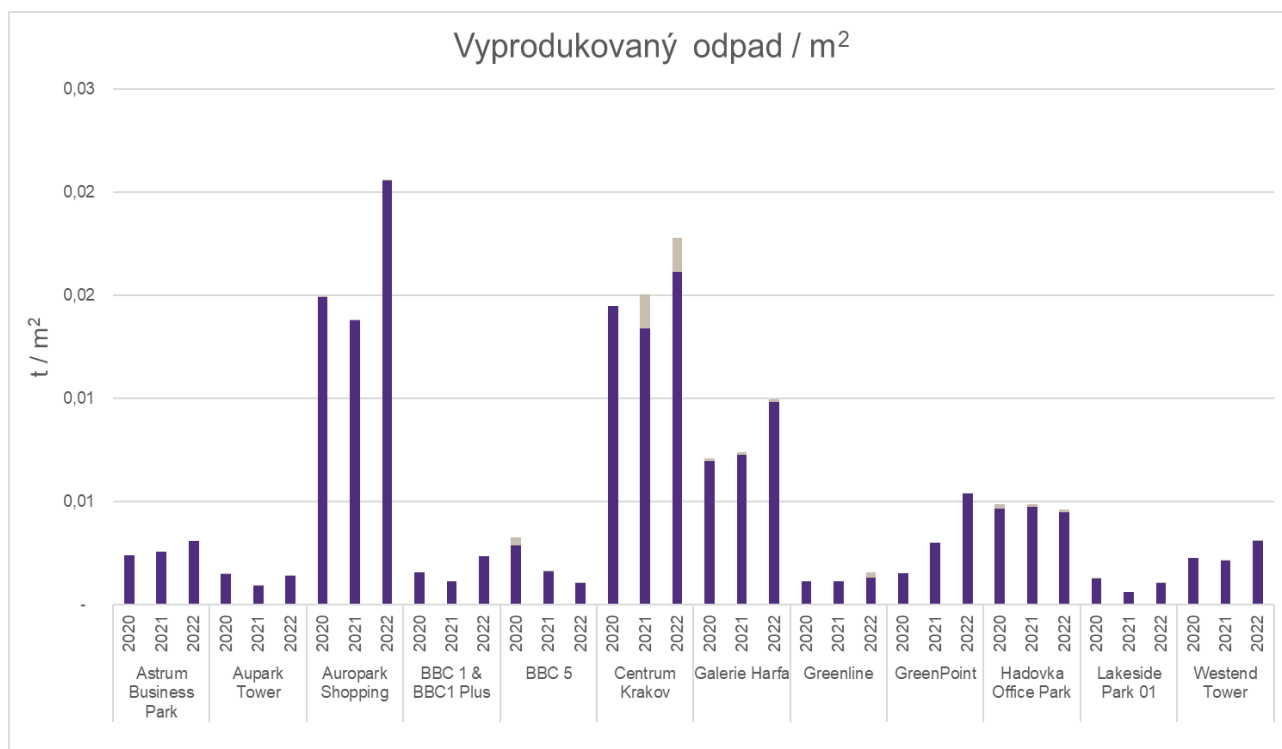
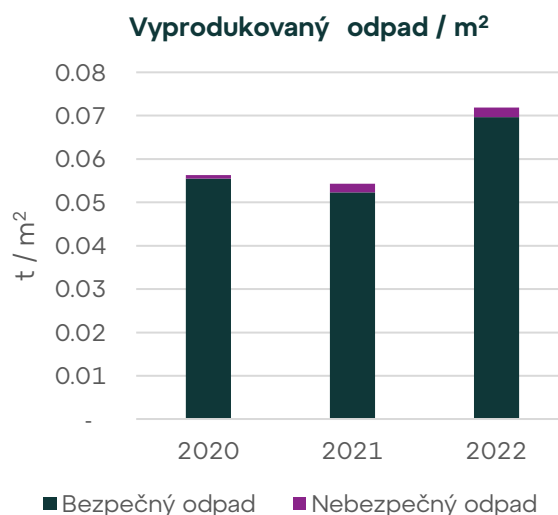
Zároveň se snažíme o osvětu ohledně nakládání s odpady směrem k nájemcům v našich budovách. Byla přijata iniciativa, která povede k přesnějšímu zmapování a doufáme tím ke snížení nerecyklovaných odpadů.

V roce 2020 jsme vyprodukovali 1 995,70 t bezpečného odpadu a 30,24 t nebezpečného odpadu.

V roce 2021 jsme dokázali snížit množství bezpečného odpadu na 1 855,97 t, nicméně množství nebezpečného odpadu se zvýšilo na 40,09 t.

V roce 2022 jsme zaznamenali další nárůst produkce odpadu, kdy jsme vykázali 2 529,94 t bezpečného odpadu a 45,11 t nebezpečného odpadu.

Nárůst hodnot byl způsoben především obnovením návštěvnosti obchodních center a návratu zaměstnanců do kanceláří po pandemii covid-19 v letech 2020 a 2021.



## Biodiverzita

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

Jsme hrdí na to, že aktivně podporujeme vytváření parků, zelených ploch a míst pro relaxaci na pozemcích našich budov i v jejich blízkém okolí. Věříme, že tímto způsobem pomáháme vytvořit příjemné a udržitelné životní prostředí pro návštěvníky našich center, i místní obyvatele a zároveň tím podporujeme městskou přírodu.

### Níže je uvedeno několik vybraných příkladů:

Na střeše budovy **Greenline** v Praze 4, jsou již druhým rokem umístěny včelí úly. Minulý rok jsme kvalitní stočený med věnovali jako „Vánoční“ pozornost a poděkování jednotlivým nájemcům v budově.

Na přilehlém pozemku budovy Greenline byl zřízen malý park, jež spadá pod správu a údržbu budovy, ale je přístupný široké veřejnosti.

V roce 2022 jsme vypracovali Plán na podporu biodiverzity administrativní budovy **Harfa Office Park** v Praze 9.

V Bratislavě jsme finančně přispěli na revitalizaci a údržbu parku „Sad Janka Král“a“, který se rozprostírá za obchodním centrem Aupark. Sad je důležitým biotopem pro mnoho druhů rostlin a živočichů a působí i jako klidová, relaxační zóna v centru města.

Na terasách **Aupark Shopping Centra** jsme kromě výsadby rostlin instalovali hmyzí hotely a hnízdiště pro netopýry. Obě opatření pomáhají přilákat drobné živočichy do našeho okolí a poskytují jim vhodné podmínky pro přežití.



THE GREENLINE







# Sociální odpovědnost



## Odpoovědný zaměstnavatel

Jedním z klíčových pilířů naší politiky je důraz na bezpečnost a ochranu zdraví při práci (BOZP). Věříme, že zaměstnanci jsou nejcennějším aktivem naší společnosti a proto jim poskytujeme bezpečné a zdravé pracovní prostředí. Zároveň dbáme na příjemnou atmosféru na pracovišti.

Naším zaměstnancům vytváříme inkluzivní pracovní prostředí, které respektuje rozmanitost a nabízí rovné příležitosti pro všechny.

V rámci odpovědnosti naší firmy vůči společnosti se již řadu let snažíme vracet část výdělku na dobročinné účely, pomáhat potřebným zapojením do nejrůznějších projektů a vytvářet studentům příležitost pracovních stáží a programů.

## Zvyšování kvalifikace zaměstnanců

V rámci naší Společnosti probíhá pravidelná komunikace mezi manažery a HR oddělením ohledně vzdělávání a rozvoje zaměstnanců nebo skupin zaměstnanců, v souladu s jejich pracovní náplní a potřebami pro naplňování kvalifikačních požadavků a kompetencí. Tyto informace následně slouží pro plánování a organizaci školení, vzdělávacích akcí a zapojení do různých projektů.

Vzdělávání zaměstnanců v naší Společnosti nezahrnuje pouze workshopy a tréninkové programy, ale i samo-studium a mentoring manažerů. Tento přístup přispívá ke spokojenosti zaměstnanců i k dlouhodobému rozvoji naší Společnosti.

## Nastavení transparentního odměňování ve Společnosti

V oblasti odměňování klademe důraz na dodržování principů, které mají za cíl podpořit celkovou strategii a obchodní cíle, a přitom předcházet nepřiměřenému přijímání rizik a nebezpečnému chování.

Politika odměňování je pevnou součástí obecné strategie společnosti v oblasti lidských zdrojů a celkové obchodní strategie. Přístup bere v úvahu nejen práva a zájmy Investorů, ale také podporuje nákladovou efektivnost a udržitelný růst, přičemž posiluje hodnotu Společnosti z hlediska jak zaměstnanců, tak Investorů a dalších zainteresovaných osob.

System odměňování je navržen tak, aby nebyl motivací pro nadměrné podstupování rizik a aby byl v souladu s dlouhodobými zájmy Společnosti, a to včetně prevence střetů zájmů a zajištění toho, že odměny neohrozí schopnost Společnosti posílit kapitál.



## Benefity pro zaměstnance

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

Byl zaveden online systém benefitů, tzv. Kafeterie. Tento systém poskytuje zaměstnancům variabilitu ve výběru produktů a služeb v oblastech:

Sport (MultiSport karta), zdraví, kultura, vzdělávání a rekreace.

Společnost poskytuje 50% slevu na roční poplatek správy aktiv na investiční platformě Portu.cz.

## Podpora zdraví zaměstnanců

Významnou oblastí, která je rovněž v zájmu Společnosti, je péče o vyvážený pracovní-  
osobní život, wellbeing a duševní zdraví zaměstnanců.

### K tomuto přispívají:

- dovolená nad rámec zákona
- 5 dní v případě nemoci plně hrazených zaměstnavatelem (sick days)
- lékařská služba prostřednictvím aplikace „ulekare.cz“ nejen pro zaměstnance, ale také pro rodinné příslušníky
- po dohodě také možnost práce z domu (home-office)
- vzdělávání a diskuze s experty např. v oblasti fyzioterapie, kvality spánku, zdravé stravy
- pro zájemce zprostředkováváme očkování proti chřipce, poskytujeme vitamíny, čerstvé ovoce na pracovišti aj.
- Společnost také finančně přispívá na penzijní připojištění zaměstnanců.

## Portu.cz - OpPORTUnity

OpPORTUnity, jako jeden z produktů Společnosti, představuje nejen zajímavou investiční příležitost, ale také důležitý krok směrem k inkluzivnímu finančnictví.

Zaměstnanci mají možnost investovat pro sebe a své rodinné příslušníky a zároveň od zaměstnavatele získávají slevy na poplatky za správu aktiv.

Věříme, že díky této možnosti investování se podaří nadchnout i děti zaměstnanců a posílit finanční gramotnost ve společnosti.

Každoročně pořádáme firemní akce, na které jsou často zvány i rodiny zaměstnanců nebo „Dny zdraví“ s přítomností lékařů a specialistů přímo na pracovišti.

Ve Společnosti existují zájmová sportovní a kulturní uskupení zaměstnanců, ať už se jedná o sporty jako je hokej či volejbal, nebo tenis a cvičení jógy. Někteří zaměstnanci společnosti jsou zároveň členy firemní hudební skupiny „Woodpeckers“, která vystupuje na firemních společenských akcích.

Naše zaměstnance podporujeme ve výše uvedených aktivitách, aby se udržovali nejen psychicky, ale i fyzicky zdraví a mohli se plně věnovat své práci

**WOOD**  
&Company**uLékaře.cz****Dny zdraví**  
s **uLékaře.cz**

## Prověřování spokojenosti nájemců a klientů

Systematická a pravidelná kontrola spokojenosti nájemců a klientů Společnosti nám pomáhá lépe porozumět potřebám a požadavkům obou skupin a zlepšit tak naše produkty i služby.

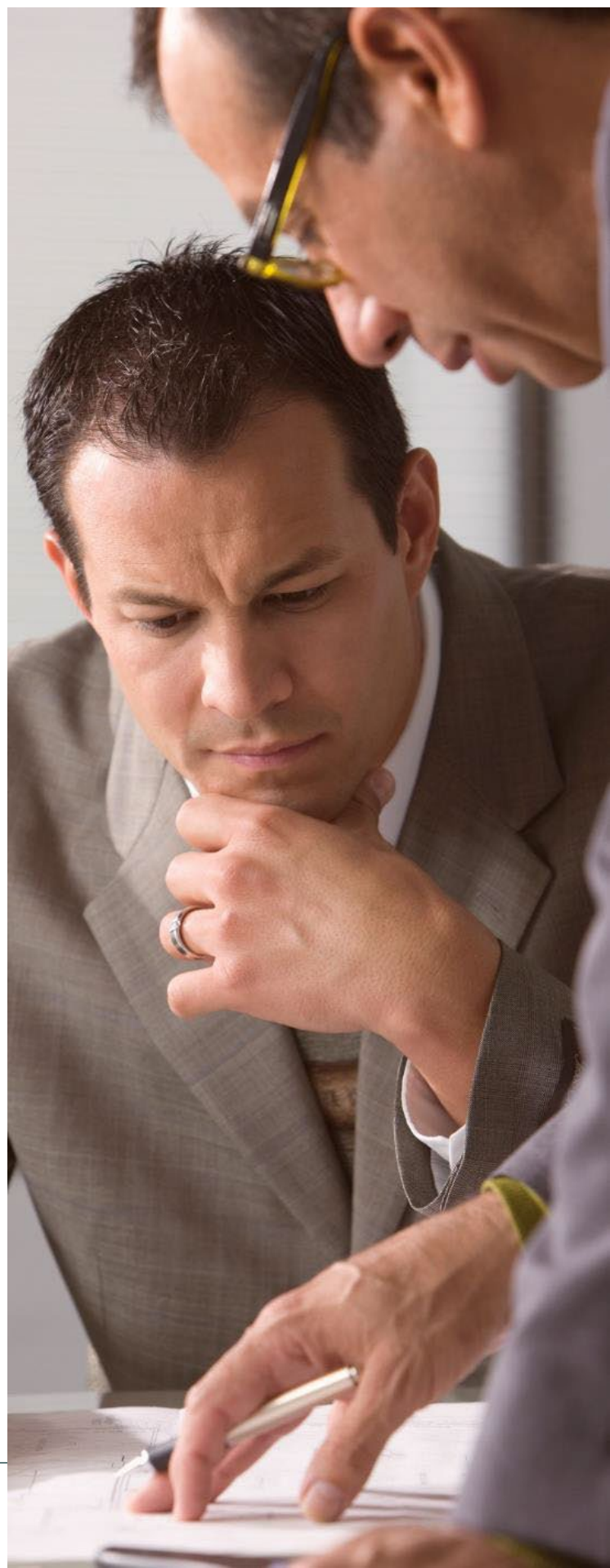
Od této iniciativy si slibujeme vylepšení komunikace s nájemci, zjištění konkrétní podoby jejich požadavků a nových příležitostí k rozšíření služeb.

Zároveň budeme schopni lépe definovat požadavky, které jsme schopni realizovat

- a) prostřednictvím našeho managementu,
- b) s pomocí třetích stran,
- c) případně, které považujeme za technicky nesplnitelné.

V případě zlepšení komunikace s klienty pak doufáme ve zvýšení důvěryhodnosti, které může přinést navýšení kapitálu investičního fondu.

Společnost plánuje nastavení a zavedení dotazníků spokojenosti nájemců do roku 2023 a následně jejich průběžné sledování a vyhodnocování.



## Místní obyvatelé a zájmové organizace

Zde vypsané akce pro místní komunity a zájmové skupiny jsou jedny z mnoha, které v našich nemovitostech pořádáme či podporujeme a byly vybrány jako ilustrační příklady.

### Greenline

V roce 2022 jsme uspořádali Letní párty pro nájemce s galerií obrazů. V témže roce jsme pořádali první Medování a samoobslužné stočení medu od našich včel. Dále jsme pro naše nájemce připravili Adventní setkání s pohoštěním a živou hudbou.

V roce 2023 plánujeme v budově Greenline Velikonoční setkání určené dětem, Summer párty pro všechny nájemce, Halloween pro děti a opět Adventní pohoštění. Tyto akce se setkávají se zvýšeným zájmem, nejen zaměstnanců našich, ale i zaměstnanců našich nájemců a lidí z blízkého okolí.

Na přilehlých pozemcích budovy Greenline byla upravena zahrada, která je otevřena i široké veřejnosti. Do budoucna plánujeme využití zahrady ke koncertu oblíbené firemní kapely Woodpeckers, kde zaměstnanci Společnosti tvoří přes 70% členů. Kapela je dalším příkladem zájmové organizace, ale hlavně dobré soudržnosti a spolupráce našich zaměstnanců i mimo pracovní dobu.

## Pořádání akcí pro širokou veřejnost

Společnost pořádá řadu akcí pro širokou veřejnost, v jejichž rámci chce nabídnout různorodý a zajímavý program pro návštěvníky center a zároveň pomoci místním komunitám. Příkladem může být akce „Strom splněných přání“, při které dochází k podpoře maminek a dětí z Azylových domů. Společnost tyto akce pořádá každoročně a i nadále plánuje v této činnosti pokračovat.

### Galerie Harfa

Část střešní terasy Galerie Harfa je od počátku existence vyhrazena stálé expozici Dinosaurů a jejich světa. Expozice je určena dětem a je otevřena celoročně.

Galerie Harfa dále aktivně spolupracuje na organizování akcí, které přispívají ke kvalitě života v této oblasti. Akce pravidelně hostují také na Terasách.

Jednou z nejoblíbenějších akcí je Latino Párty, která se koná v letních měsících, každý čtvrtek, ve spolupráci se školou DanceDifferent. Tato akce umožňuje lidem z okolí se seznámit s kubánskou salsou a naučit se její základy pod vedením lektorů této taneční školy.

Mezi další oblíbené akce patří Harfandění, Letní divadelní scéna, nebo zimní bruslení pro veřejnost, které se odehrává na ledové ploše na Terasách Galerie.



## Rovné příležitosti

Jsme hrdí na to, že se naše Společnost snaží zajistit, aby každý zaměstnanec měl možnost růstu a rozvoje své kariéry. Naši zaměstnanci jsou pravidelně hodnoceni výkonnostně a jsou s nimi diskutovány možnosti jejich kariérního rozvoje. Věříme, že tyto kroky přispívají ke zvýšení spokojenosti našich zaměstnanců a k posílení výkonu celé organizace.

Dále jsme se zaměřili na **věkovou strukturu správních orgánů** naší organizace. Věříme, že různorodost věkového složení správních orgánů přispívá ke kvalitě rozhodování a zlepšuje celkovou výkonnost organizace. Ve správních orgánech naší Společnosti působí **61% zaměstnanců ve věku 30-50 let** a 39% zaměstnanců ve věku 50 let a více.

Zaměřili jsme se na podporu rozmanitosti a inkluзивity při nábore nových zaměstnanců.

**V roce 2022 jsme přijali 33% mužů a 76% žen**, z toho 53% bylo mladších 30ti let, 33% ve věku 30-50 let a 13% nad 50 let.

zaměstnanci české, slovenské a polské národnosti. Ve statutárních orgánech Společnosti jsou **v poměru 50% / 50%** zastoupeni **občané české i slovenské národnosti**.

Všem zaměstnancům je umožněno se sdružovat a vyjednávat kolektivně bez omezení nebo diskriminace.

V kancelářských budovách a obchodních centrech, včetně zaměstnanců se sídlem Praha1, Palladium, nám. Republiky, nejsou stanovena žádná omezení. Nicméně zatím jsme nezaznamenali potřebu vzniku jakékoli kolektivní organizace.

Naše Společnost podporuje snahy o dodržování lidských práv a prevenci diskriminace.

Velice nás těší, že v roce 2022, ani v letech předešlých, nedošlo k žádným zaznamenaným případům diskriminace nebo porušování lidských práv.

Ve Společnosti spolu úzce spolupracují



# Udržitelná správa a řízení





## Marek Herold

Marek nastoupil do WOOD & Co. v roce 2013 jako investiční ředitel. Marek se podílel na akvizičních procesech většiny aktiv do realitních fondů v Praze a Bratislavě.

V současné době je předsedou představenstva Společnosti a také členem dozorčí rady WOOD & Company financial services, a.s.



## Jiří Hrbáček

Jiří má více než 25 let zkušeností s korporátním i investičním bankovníctvím, 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.



## Petr Beneš

Petr se pohybuje v odvětví financí a investičního managementu již více než 20 let.

Ve WOOD & Co. má Petr na starosti zejména řízení vztahů s klienty a obchodními partnery, distribuci investičních produktů a spolupodílí se také na přípravě marketingových strategií.





## **Peter Turner**

Předseda dozorčí rady Společnosti

od 12. prosince 2018



## **Radovan Sukup**

Místopředseda dozorčí rady Společnosti

od 12. prosince 2018



## **Martin Šmigura**

Člen dozorčí rady Společnosti

od 12. prosince 2018

## Odpoředné a etické podnikání

Zavázali jsme se k odpořednému a etickému podnikání a v souladu s tím dodržujeme při poskytování služeb všem kategoriím klientů kodex chování založený na osvědčených postupech a etických principech.

Prostřednictvím našich zkušených pracovníků klademe důraz na poskytování kvalifikovaných a profesionálních služeb.

Kromě toho aktivně usilujeme o vzdělávání klientů.

## Opatření proti střetu zájmů

Abychom zajistili odpořednou a etickou podnikatelskou praxi, zavedli jsme opatření k oddělení činností a zabránění střetu zájmů mezi zaměstnanci, klienty a klienty mezi sebou.

Pokud by mohlo dojít ke střetu zájmů, společnost přijme opatření k ochraně klientů v souladu s právními předpisy a osvědčenou praxí.

Všechny služby a investiční nástroje jsou podrobeny těmto opatřením a pokud nelze střet 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 touto skutečností.

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

## Transparentnost a zveřejňování informací

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

- Pravidelné čtvrtletní reporty pro investory o zhodnocení investic
- Každoročně, vždy ke konci 1. a 3. čtvrtletí, oceňování nemovitostí dle RICS standardů
- Pravidelné a včasné Výroční zprávy
- Klientům poskytujeme přesné a transparentní informace o rizicích, ochraně a poplatcích.
- Klientům účtujeme pouze smluvně dohodnuté poplatky
- Případné stížnosti klientů dokážeme řešit včas a profesionálně.
- Bez souhlasu klienta nelze využívat jeho finanční prostředky či investiční nástroje.

Klientům sdělujeme, že zodpovídání dotazů je dobrovolné a všechny poskytnuté informace jsou důvěrné. Bez potřebných informací o odborných znalostech, zkušenostech, o finančním zázemí a investičních cílech klientů, těmto nemůžeme poskytovat investiční služby.

## Risk Management

Řízení rizik je důležitou součástí činnosti každé společnosti, zejména v oblasti finančních služeb.

Máme proto v této oblasti zaveden komplexní systém, který zahrnuje zásady, strategie a postupy pro identifikaci, měření, monitorování a zmírňování rizik.

Strategie řízení rizik **zahrnují zejména rizika:**

**úvěrová, tržní, riziko protistrany, riziko operační, riziko likvidity, nadměrné páky, riziko koncentrace a riziko outsourcingu.**

Proces řízení rizik zohledňuje kvantitativní a kvalitativní aspekty rizik. Využíváme informační systémy k získávání včasných a bonitních

informací. Útvar 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 vývoje, 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.





## Compliance

Společnost při veškerých svých aktivitách dodržuje platnou a účinnou regulaci ČR a EU, kodexy a standardy, jakož i nejlepší tržní postupy.

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.

V roce 2022 byla standardní agenda Compliance zahrnující kontrolu souladu činností Společnosti zejména s předpisy **ZISIF, MiFIDII** a navazující regulací rozšířena o zvýšené požadavky v oblasti **AML & CFT** v důsledku válečného konfliktu na Ukrajině a dále o implementaci nových povinností Společnosti souvisejících s přijetím investičních akcií podfondů k obchodování na regulovaném trhu. V neposlední řadě se pak rozšířila množina nejen reportovacích povinností souvisejících s ESG, kde Společnost spolupracuje s celou skupinou WOOD & Co. a s externími poradci.

Další významnou oblast představuje stále řízení střetu zájmů, kde Compliance úzce spolupracuje s Risk Managementem a obchodními odděleními na dodržení maximální míry důvěrnosti 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 2022, ani za roky předchozí, Společnost neeviduje 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 2022 ani v letech předchozích **žádné porušení těchto pravidel.**





## Whistleblowing

Představenstvo jmenuje pracovníka pro Whistleblowing, který je zodpovědný za etickou linku umožňující ostatním pracovníkům nahlásit případné protiprávní jednání nebo porušení právních předpisů ČR 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 pro 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 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 2022, ani v letech předchozích, nebyl ve Společnosti zaznamenán případ Whistleblowing.









# Technická příloha



## Metodický popis vykazovaných ukazatelů

Údaje uvedené v tabulkách reprezentují společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

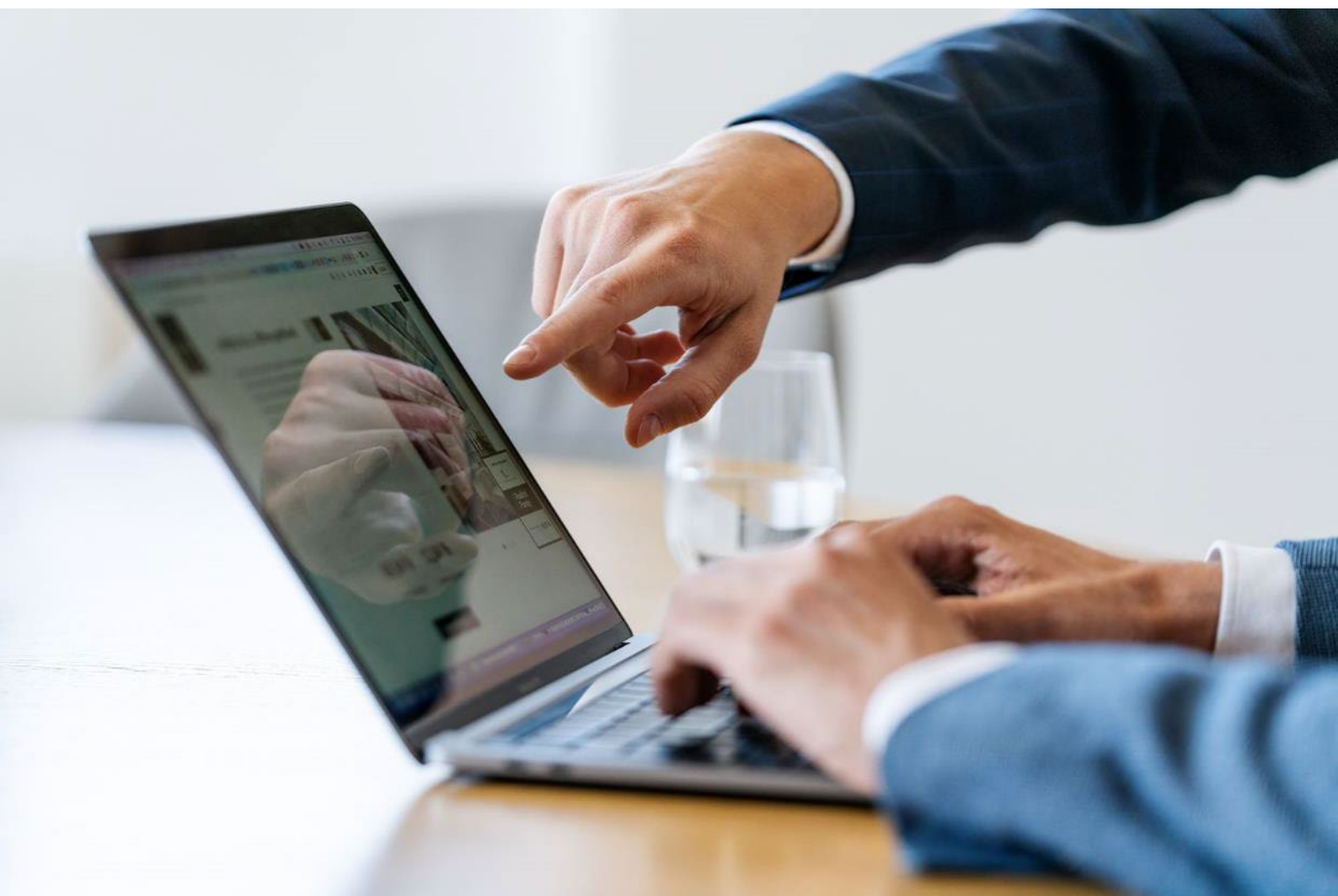
Z důvodu správy budov dceřinou společností WRE jsou v rámci sociální části popsána i data za společnost WOOD & Company Real Estate s.r.o.

Zpráva byla vypracována v souladu s metodikou Global Reporting Initiative (GRI).

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

Budova Lakeside Park 02 není součástí analýzy z důvodu nové výstavby. Proces akvizice budovy bude dokončen v prvním kvartálu roku 2023.

Do výpočtu uhlíkové stopy není zahrnuta spotřeba energie na chlazení.



Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Informace o společnosti					2-1	6
Společnosti zahrnuté do zprávy o udržitelnosti					2-2	6
Vykazovací období		1.1.2020- 31.12.2020	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2022- 31.12.2022	2-3	
Změny ve vykazování					2-4	
Externí audit		Výroční zpráva	Výroční zpráva	Výroční zpráva	2-5	
Aktivity skupiny, hodnotový řetězec a další obchodní vztahy v rámci skupiny					2-6	6
Zaměstnanci skupiny					2-7	39
Řídící struktura a její složení					2-9	45
Předseda řídicího orgánu					2-11	45
Role nejvyššího řídicího orgánu při stanování cílů, hodnot a strategie					2-12	7
Role nejvyššího správního orgánu na zprávě o udržitelnosti					2-14	7
Střet zájmů a procesy, které mu předcházejí					2-15	46
Popis udržitelného rozvoje skupiny a její strategie					2-22	7
Závazky skupiny					2-23	7
Popis, jakým způsobem skupina ukotvuje své závazky odpovědného podnikání					2-24	7
Procesy, které vedou k nápravě negativních dopadů, které skupina způsobila, nebo k nimž svým podnikáním přispěla					2-25	7
Dodržování zákonů a předpisů					2-27	47
Identifikace a výběr stakeholderů					2-29	
Kolektivní smlouvy Skupiny					2-30	39
Proces definování materiálních témat					3-1	
Princip předběžné opatrnosti					102-11	47
Klíčové dopady, rizika a příležitosti					102-15	47
GRI 201 – Ekonomická výkonost						
Manažerský přístup					3-3	12
Ekonomické ukazatele					201-2	12



Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
<b>GRI 203 – Nepřímé ekonomické dopady</b>						
Manažerský přístup					3-3	6
Příklady významných identifikovaných nepřímých ekonomických dopadů organizace					203-2	6
Význam nepřímých ekonomických dopadů v kontextu externích měřítek a priorit zúčastněných stran, jako jsou národní a mezinárodní standardy, protokoly a politické programy					203-2	6
<b>GRI 205 – Protikorupční opatření</b>						
Manažerský přístup					3-3	
Celkový počet a procento členů správního orgánu, kterým byly sděleny protikorupční zásady a postupy organizace	počet, %	0, 0%	0, 0%	6, 100%	205-2	
Celkový počet a procento zaměstnanců, kterým byly sděleny protikorupční zásady a postupy organizace	počet, %	0, 0%	0, 0%	15, 100%	205-2	
Komunikace a školení o protikorupčních zásadách a postupech					205-2	45
Potvrzené případy korupce a učiněná opatření	počet	-	-	-	205-3	
<b>GRI 206 – Protisoutěžní chování</b>						
Manažerský přístup					3-3	45
Soudní žaloby za protisoutěžní chování, antimonopolní a monopolní praktiky	počet	-	-	-	206-1	
<b>GRI 302 - Energie</b>						
Manažerský přístup					3-3	34
Celková spotřeba paliv z neobnovitelných zdrojů	MWh	24 653,63	28 078,61	16 894,19	302-1	
Druhy používaných paliv z neobnovitelných zdrojů					302-1	
- Hnědé uhlí	GJ	-	-	-	302-1	
- Zemní plyn	MWh	24 653,63	28 078,61	16 894,19	302-1	
- Skládkový plyn	GJ	-	-	-	302-1	
Celková spotřeba paliv z obnovitelných zdrojů	GJ	24 653,63	28 078,61	16 894,19	302-1	

Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Druhy používaných paliv z obnovitelných zdrojů					302-1	
- Bioplyn	GJ	-	-	-	302-1	
- Biomasa	GJ	-	-	-	302-1	
Spotřeba elektřiny v rámci společnosti	MWh	44 555,16	55 448,79	61 458,67	302-1	
Spotřeba tepla v rámci společnosti	MWh	11 747,81	15 477,94	13 434,42	302-1	
Spotřeba chladu v rámci společnosti	MWh	5 411,45	7 214,09	5 777,16	302-1	
Spotřeba páry v rámci společnosti	GJ	-	-	-	302-1	
Množství prodané elektřiny	GJ	-	-	-	302-1	
Množství prodaného tepla	GJ	-	-	-	302-1	
Množství prodaného chladu	GJ	-	-	-	302-1	
Množství prodané páry	GJ	-	-	-	302-1	
Míra snížení spotřeby energie dosažená jako přímý důsledek úspor a úsporných iniciativ					302-4	34
<b>GRI 303 – Nakládání s vodou</b>						
Manažerský přístup					3-3	32
Interakce s vodou jako se sdíleným zdrojem					303-1	32
Řízení dopadů souvisejících s vypouštěním vody					303-2	32
Odběr podzemní vody	m <sup>3</sup>	-	-	-	303-3	
Odběr produkované vody	m <sup>3</sup>	-	-	-	303-3	
Voda odebraná od dodavatele	m <sup>3</sup>	161 233	135 379	189 250	303-3	
Odběr povrchové vody	m <sup>3</sup>	-	-	-	303-3	
Celkový odběr vod	m <sup>3</sup>	161 233	135 379	189 250	303-3	
Voda odebraná v oblastech s nedostatkem vody	m <sup>3</sup>	-	-	-	303-3	
Vypouštěná voda	m <sup>3</sup>	72 718	63 081	87 834,61	303-4	
Vypouštěná voda v oblastech s nedostatkem vody	m <sup>3</sup>	-	-	-	303-4	
Počet případů nedodržení limitů vypouštění vod	počet	-	-	-	303-4	
Celková spotřeba vody	m <sup>3</sup>	72 718	63 081	87 834,61	303-5	
Celková spotřeba vody z oblastí s nedostatkem vody	m <sup>3</sup>	-	-	-	303-5	
<b>GRI 304 – Biodiverzita</b>						
Manažerský přístup					3-3	35
Provozy v chráněných územích					304-1	35

Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Chráněná nebo obnovená území					304-3	35
GRI 305 Emise						
Manažerský přístup					3-3	30
Dlouhodobá a krátkodobá strategie vedoucí ke snižování emisí					305-1	30
Scope 1						
Hrubé přímé emise skleníkových plynů	tCO <sub>2</sub> e	4 930,73	5 615,72	3 378,84	305-1	
Scope 2						
Hrubé nepřímé emise skleníkových plynů	tCO <sub>2</sub> e	17 744,75	18 948,51	19 564,86	305-2	
Intenzita emisí skleníkových plynů na plochu	tCO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup>	0,52	0,54	0,58	305-4	
Snížení emisí skleníkových plynů jako přímý výsledek iniciativ na snížení emisí					305-5	
Emise NOx	t	-	-	-	305-7	
Emise SO <sub>2</sub>	t	-	-	-	305-7	
Emise Hg	kg	-	-	-	305-7	
Emise TZL	t	-	-	-	305-7	
Emise CO	t	-	-	-	305-7	
Množství vyprodukovaného odpadu	t	2 025,94	6 229,83	2 560,18	306-3	
- Z toho nebezpečného odpadu	t	30,24	40,09	45,114	306-3	
- Z toho ostatního odpadu	t	1 995,70	6 199,6	2 529,94	306-3	
SICAV						
GRI 401 – Příjem nových zaměstnanců a fluktuace zaměstnanců						
Manažerský přístup					3-3	39
Celkový počet nově přijatých zaměstnanců	počet	3	3	5	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	0-3	2-1	2-3	401-1	
- Z toho ve věku do 30 let/ mezi 30-50 let/ nad 50 let	počet	3-0-0	3-0-0	3-1-1	401-1	
Celkový počet a míra fluktuace zaměstnanců během vykazovaného období	%	13%	0%	0%	401-1	
Celkový počet zaměstnanců, kteří měli nárok na mateřskou/ rodičovskou dovolenou	počet	-	-	-	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	-	-	-	401-1	



Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
GRI 401 – Příjem nových zaměstnanců a fluktuace zaměstnanců						
Manažerský přístup					3-3	39
Celkový počet nově přijatých zaměstnanců	počet	3	3	5	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	0-3	2-1	2-3	401-1	
- Z toho ve věku do 30 let/ mezi 30-50 let/ nad 50 let	počet	3-0-0	3-0-0	3-1-1	401-1	
Celkový počet a míra fluktuace zaměstnanců během vykazovaného období	%	13%	0%	0%	401-1	
Celkový počet zaměstnanců, kteří měli nárok na mateřskou/ rodičovskou dovolenou	počet	-	-	-	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	-	-	-	401-1	
Celkový počet zaměstnanců, kteří odešli na mateřskou/rodičovskou dovolenou	počet	-	-	-	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	-	-	-	401-1	
Celkový počet zaměstnanců, kteří se vrátili z mateřské/rodičovské dovolené během vykazovaného období	počet	-	-	-	401-1	
GRI 403 – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci						
Manažerský přístup					3-3	37
Systém ochrany zdraví pracovníků					403-1	37
Rozsah pracovníků, činností a pracovišť na které se vztahuje systém managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Popis, zda jsou nějakí pracovníci, činnosti a pracoviště vyřazena					403-2	37
Popis procesů používaných k identifikaci rizik souvisejících s prací a hodnocení rizik na rutinním i nerutinním základě a nastavení systému řízení k odstranění a minimalizaci rizik					403-2	37

Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Jak skupina zajišťuje kvalitu těchto procesů, včetně kompetence osob, které je provádějí					403-2	37
Způsob péče o zdraví, které přispívají k odstranění nebezpečí či minimalizaci rizik, zajištění kvality této péče a usnadnění přístupu zaměstnancům k ní					403-3	37
Popis možností zapojení zaměstnanců a pracovníků dodavatelů do tématu BOZP					403-4	37
Popis školení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci poskytovaných zaměstnancům, včetně obecného školení a školení o konkrétních nebezpečích souvisejících s prací, nebezpečnými činnostmi nebo nebezpečnými situacemi					403-5	37
Míra rozsahu pokrytí BOZP v organizaci	%	100%	100%	100%	403-8	
Počet úmrtí v důsledku pracovního úrazu	počet	0	0	0	403-9	
Míra úmrtí v důsledku pracovního úrazu	počet	0	0	0	403-9	
Počet úrazů s vysokými následky (bez smrtelných úrazů)	počet	0	0	0	403-9	
Míra pracovních úrazů s velkými následky (bez smrtelných úrazů)	počet	0	0	0	403-9	
Počet zaznamenaných pracovních úrazů	počet	0	0	0	403-9	
Míra úrazovosti (LTIFR)	počet				403-9	
Počet odpracovaných hodin	počet	9 754,00	9 928,50	8 278,25	403-9	
Jakým způsobem byla determinována nebezpečí, která představují riziko s možnými velkými následky					403-9	37
Jaká opatření byla přijata pro minimalizaci rizik na pracovišti za pomoci hierarchie kontrol					403-9	37

Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Počet úmrtí v důsledku nemocí souvisejících s prací	počet	0	0	0	403-10	
Počet případů zaznamenaných nemocí souvisejících s prací	počet	-	-	-	403-10	
Nebezpečí související s prací, která představují riziko poškození zdraví, jak byla determinovaná					403-10	37
Zda a pokud ano, proč byli nějací pracovníci vyloučeni z tohoto zveřejňování, včetně typů vyloučených pracovníků					403-10	37
GRI 404 – Školení a vzdělávání						
Manažerský přístup					3-3	39
Průměrný počet hodin strávený zaměstnanci na školení, a z toho:					404-1	39
i. Průměrný počet hodin (muži/ženy)	h	25h ženy, 40h muži	23h ženy, 37h muži	30h ženy, 30h muži	404-1	
ii. Průměrný počet hodin dle kategorie, např dělníci/THP)	počet	Řídící pracovníci (TOP Management) - 15h; Specialisté - 25h, Řadoví zaměstnanci - 25h	Řídící pracovníci (TOP Management) - 14h; Specialisté - 23h, Řadoví zaměstnanci - 28h	Řídící pracovníci (TOP Management) - 7,5h; Specialisté - 30h, Řadoví zaměstnanci - 22,5h	404-1	
Typ a rozsah realizovaných programů a poskytovaná pomoc při zvyšování kvalifikace zaměstnanců					404-2	39
Procento zaměstnanců, kteří jsou pravidelně výkonnostně hodnoceni a mají plán kariérního rozvoje	%	100%	100%	100%	404-3	
Z toho % u žen	%	42%	38%	50%	404-3	
Z toho % u mužů	%	58%	62%	50%	404-3	
Z toho % u jednotlivých kategorií zaměstnanců	%	Specialisté - 80% muži, 20% ženy, Řadoví zaměstnanci - 20% muži, 80% ženy	Specialisté - 80% muži, 20% ženy, Řadoví zaměstnanci - 33% muži, 67% ženy	Specialisté - 62,5% muži, 37,5% ženy, Řadoví zaměstnanci - 17% muži, 83% ženy	404-3	
Řídící pracovníci (TOP Management) -	%	100% muži/0% ženy	100% muži/0% ženy	100% muži/0% ženy	404-3	
GRI 405 – Diverzita						
Manažerský přístup					3-3	42
Procento žen ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace*	%	-	-	-	405-1	



Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Procento mužů ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	100%	100%	100%	405-1	
Procento lidí ve věku do 30 let ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	-	-	-	405-1	
Procento lidí ve věku 30-50 let ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	83%	83%	83%	405-1	
Procento lidí ve věku nad 50 let ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace*	%	17%	17%	17%	405-1	
Celkový počet zaměstnanců	počet	11	12	15	405-1	
GRI 406 – Antidiskriminační opatření						
Manažerský přístup					3-3	42
Celkový počet případů diskriminace během vykazovaného období	počet	0	0	0	406-1	
Přijatá nápravná opatření proti diskriminaci					406-1	42
Provozy a dodavatelé, kde může být ohroženo právo na svobodu sdružování a kolektivní vyjednávání	počet	-	-	-	407-1	
GRI 413 – Místní komunity						
Manažerský přístup					3-3	41
GRI 414 – Dodavatelé						
Manažerský přístup					3-3	46
WRE						
GRI 401 – Příjem nových zaměstnanců a fluktuace zaměstnanců						
Manažerský přístup					3-3	39
Celkový počet nově přijatých zaměstnanců	počet	5	12	10	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	2-3	4-8	3-7	401-1	
- Z toho ve věku do 30 let/ mezi 30-50 let/ nad 50 let	počet	4-0-1	4-6-2	5,4,1	401-1	
Celkový počet a míra fluktuace zaměstnanců během vykazovaného období	%	1, 13%	1, 7%	2, 11%	401-1	

Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Celkový počet zaměstnanců, kteří měli nárok na mateřskou/rodičovskou dovolenou	počet	1	2	2	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	1-0	2-0	2-0	401-1	
Celkový počet zaměstnanců, kteří odešli na mateřskou / rodičovskou dovolenou	počet	1	2	2	401-1	
- Z toho počet mužů / žen	počet	0-1	0-2	0-2	401-1	
Celkový počet zaměstnanců, kteří se vrátili z mateřské / rodičovské dovolené během vykazovaného období	počet	-	-	-	401-1	
GRI 403 – Bezpečnost a ochrana zdraví při práci						
Manažerský přístup					3-3	37
Systém ochrany zdraví pracovníků					403-1	37
Rozsah pracovníků, činností a pracovišť na které se vztahuje systém managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Popis, zda jsou nějací pracovníci, činnosti a pracoviště vyřazena					403-2	37
Popis procesů používaných k identifikaci rizik souvisejících s prací a hodnocení rizik na rutinním i nerutinním základě a nastavení systému řízení k odstranění a minimalizaci rizik					403-2	37
Jak skupina zajišťuje kvalitu těchto procesů, včetně kompetence osob, které je provádějí					403-2	37
Způsob péče o zdraví, které přispívají k odstranění nebezpečí či minimalizaci rizik, zajištění kvality této péče a usnadnění přístupu zaměstnancům k ní					403-3	37
Popis možností zapojení zaměstnanců a pracovníků dodavatelů do témat BOZP					403-4	37

Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Popis školení bezpečnosti a ochrany zdraví při práci poskytovaných zaměstnancům, včetně obecného školení a školení o konkrétních nebezpečích souvisejících s prací, nebezpečnými činnostmi nebo nebezpečnými situacemi					403-5	37
Míra rozsahu pokrytí BOZP v organizaci	%	100%	100%	100%	403-8	
Počet úmrtí v důsledku pracovního úrazu	počet	0	0	0	403-9	
Míra úmrtí v důsledku pracovního úrazu	počet	0	0	0	403-9	
Počet úrazů s vysokými následky (bez smrtelných úrazů)	počet	0	0	0	403-9	
Míra pracovních úrazů s velkými následky (bez smrtelných úrazů)	počet	0	0	0	403-9	
Počet zaznamenaných pracovních úrazů	počet	0	0	0	403-9	
Míra úrazovosti (LTIFR)	počet	0	0	0	403-9	
Počet odpracovaných hodin	h	7 719,75	15 325,00	24 907,00	403-9	
Jakým způsobem byla determinována nebezpečí, která představují riziko s možnými velkými následky					403-9	37
Jaká opatření byla přijata pro minimalizaci rizik na pracovišti za pomoci hierarchie kontrol					403-9	37
Počet úmrtí v důsledku nemocí souvisejících s prací	počet	-	-	-	403-10	
Počet případů zaznamenaných nemocí souvisejících s prací	počet	-	-	-	403-10	
Nebezpečí související s prací, která představují riziko poškození zdraví, jak byla determinovaná					403-10	39
Zda a pokud ano, proč byli nějací pracovníci vyloučeni z tohoto zveřejňování, včetně typů vyloučených pracovníků					403-10	39
GRI 404 – Školení a vzdělávání						
Manažerský přístup					3-3	39



Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Průměrný počet hodin strávený zaměstnanci na školení, a z toho:	h	60	60	60	404-1	
i. Průměrný počet hodin (muži/ženy)	počet	46h ženy, 14h muži	44h ženy, 16h muži	42h ženy, 18h muži	404-1	
ii. Průměrný počet hodin dle kategorie, např dělníci/THP)	počet	Řídící pracovníci (TOP Management) - 5h; Specialisté - 37h, Řadoví zaměstnanci - 18h	Řídící pracovníci (TOP Management) - 3h; Specialisté - 39h, Řadoví zaměstnanci - 18h	Řídící pracovníci (TOP Management) - 2h; Specialisté - 38h, Řadoví zaměstnanci - 20h	404-1	
Typ a rozsah realizovaných programů a poskytovaná pomoc při zvyšování kvalifikace zaměstnanců					404-2	
Procento zaměstnanců, kteří jsou pravidelně výkonnostně hodnoceni a mají plán kariérního rozvoje	%	100%	100%	100%	404-3	
Z toho % u žen	%	42%	38%	50%	404-3	
Z toho % u mužů	%	58%	62%	50%	404-3	
Z toho % u jednotlivých kategorií zaměstnanců, (muži/ženy)	%	Řadoví zaměstnanci - 20%muži, 80% ženy	Řadoví zaměstnanci - 33% muži, 67% ženy	Řadoví zaměstnanci - 17% muži, 83% ženy	404-3	
Řídící pracovníci (TOP Management), (muži/ženy)	%	100% muži/0% ženy	100% muži/0% ženy	100% muži/0% ženy	404-3	
Specialisté, (muži/ženy)	%	80% muži, 20% ženy	80% muži, 20% ženy	62,5% muži, 37,5% ženy		
GRI 405 – Diverzita						
Manažerský přístup					3-3	42
Procento žen ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	-	-	-	405-1	
Procento mužů ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	100%	100%	100%	405-1	
Procento lidí ve věku do 30 let ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	-	-	-	405-1	
Procento lidí ve věku 30-50 let ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	77%	74%	70%	405-1	
Procento lidí ve věku nad 50 let ve správních orgánech (bez dozorčích rad) organizace	%	50%	50%	50%	405-1	

Ukazatel	Jednotka	2020	2021	2022	GRI	Str.
Procento lidí ve věku do 30 let zaměstnaných v organizaci	%	33	30	41	405-1	
Procento lidí ve věku 30-50 let zaměstnaných v organizaci	%	42	55	41	405-1	
Procento lidí ve věku nad 50 let zaměstnaných v organizaci	%	25	15	17	405-1	
Celkový počet zaměstnanců	počet	12	20	29	405-1	
GRI 406 – Antidiskriminační opatření						
Manažerský přístup					3-3	42
Celkový počet případů diskriminace během vykazovaného období	počet	0	0	0	406-1	
Přijatá nápravná opatření proti diskriminaci					406-1	42
Provozy a dodavatelé, kde může být ohroženo právo na svobodu sdružování a kolektivní vyjednávání	počet	-	-	-	407-1	
GRI 413 – Místní komunity						
Manažerský přístup					3-3	41
GRI 414 – Dodavatelé						
Manažerský přístup					3-3	46

**WOOD**  
& Company

