

## Polityka zrównoważonego rozwoju

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych, tzw. "**SFDR**" (Sustainable Finance Disclosure Regulation), wprowadziło obowiązkowy wyższy poziom przejrzystości dla instytucji finansowych rynku kapitałowego w tzw. obszarze "**ESG**", tj. środowiskowym, społecznym i ładu korporacyjnego.

Obowiązki te odnoszą się w szczególności do informowania Inwestorów o uwzględnianiu ryzyka związanego ze zrównoważonym rozwojem, uwzględnianiu niekorzystnego wpływu na zrównoważony rozwój, celach zrównoważonych inwestycji oraz promowaniu aspektów środowiskowych lub społecznych przy wdrażaniu decyzji inwestycyjnych zgodnie z odpowiednio art. 3 i art. 4 ust. 1 lit. b) SFDR.

Kwestie ESG i inwestowania odpowiedzialnego społecznie (SRI) są ważnymi tematami, ponieważ umożliwiają kierowanie kapitału inwestycyjnego do społecznie odpowiedzialnych firm i projektów.

Na poziomie całej grupy **WOOD & Co.** wspieramy ideę zrównoważonego inwestowania i możliwość dostosowania inwestycji do celów środowiskowych i społecznych.

W niniejszym dokumencie podsumowujemy ogólne podejście **WOOD & Co.** do zrównoważonego rozwoju i przedstawiamy konkretne produkty związane z ESG.



## Przegląd terminów i skrótów

**BCPP** – Giełda Papierów Wartościowych w Pradze (Burza cennych papierů Praha, a.s.) numer identyfikacyjny: 47115629, z siedzibą w Pradze 1, Rybná 14/682, kod pocztowy 110 00, zarejestrowana w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Sąd Miejski w Pradze, sekcja B, wkładka 1773.

**ESG** - to czynniki środowiskowe (E), społeczne (S) i/lub związane z ładem korporacyjnym (G), (z angielskiego Environmental, Social i Governance).

**Czynniki zrównoważonego rozwoju** lub **czynniki ESG** - kwestie środowiskowe, społeczne i pracownicze, poszanowanie praw człowieka oraz kwestie antykorupcyjne.

**Fundusz** lub **Fundusz Inwestycyjny** - fundusz lub fundusz inwestycyjny zamknięty zarządzany przez **WOOD & Co.**

**Inwestor** - klient lub potencjalny klient, który może stać się klientem (w szczególności osoba, która zawarła lub zamierza zawrzeć umowę ze Spółką, agentem umownym lub partnerem dystrybucyjnym, na podstawie której może ubiegać się o objęcie jednostek uczestnictwa w Funduszu).

**Instrument inwestycyjny** - inwestycyjne papiery wartościowe, papiery wartościowe zbiorowego inwestowania, instrumenty będące zwykle przedmiotem obrotu na rynku pieniężnym (instrumenty rynku pieniężnego) oraz instrumenty pochodne.

**Portfel** - połączenie różnych aktywów finansowych, takich jak akcje, obligacje i fundusze inwestycyjne posiadane przez danego Inwestora.

**Ryzyko związane ze zrównoważonym rozwojem** - zdarzenie lub sytuacja środowiskowa, społeczna lub związana z zarządzaniem, która w przypadku wystąpienia mogłaby mieć rzeczywisty lub potencjalny znaczący niekorzystny wpływ na wartość inwestycji.

**Zrównoważone inwestycje** - inwestycje zdefiniowane w art. 2 pkt 17 SFDR, tj. inwestycje w działalność gospodarczą, która przyczynia się do realizacji celów środowiskowych, takich jak inwestycje mierzone na przykład kluczowymi wskaźnikami efektywności wykorzystania zasobów w zakresie zużycia energii, energii odnawialnej, surowców, wody i gruntów, produkcji odpadów, emisji gazów cieplarnianych lub wskaźnikami ich wpływu na różnorodność biologiczną i gospodarkę o obiegu zamkniętym, lub inwestycje w działalność gospodarczą, która przyczynia się do realizacji celów społecznych, w szczególności inwestycje, które przyczyniają się do zwalczania nierówności, lub inwestycje, które promują spójność społeczną, integrację społeczną i stosunki pracy, lub inwestycje w kapitał ludzki lub społeczności znajdujące się w niekorzystnej sytuacji ekonomicznej lub społecznej, pod warunkiem, że takie inwestycje nie podważają znacząco żadnego z tych celów i że spółki, w których dokonano inwestycji, przestrzegają dobrych praktyk w zakresie zarządzania, w szczególności w odniesieniu do struktur zarządzania, relacji pracowniczych, wynagrodzeń pracowników i zgodności z przepisami podatkowymi.



**WOOD & Co.** - grupa składająca się z WOOD & Company Financial Services, a.s. WOOD & Company Investment Company, a.s., WOOD & Company, Investment Fund with Variable Share Capital, a.s., oraz WOOD Retail Investments a.s.



## Nasza strategia

Naszym celem jest odpowiedzialne działanie na rynku finansowym i aktywne uczestnictwo w pozytywnych zmianach ESG wraz z naszymi Inwestorami.

Poprzez odpowiedzialne inwestowanie dążymy nie tylko do pomnażania pieniędzy Inwestorów, ale także do poprawy wyników środowiskowych i społecznych poprzez nasze podejście. Wierzymy, że możemy rozwijać korzystne trendy w zarządzaniu i inspirować inne współpracujące firmy do odpowiedzialnego postępowania.

**WOOD & Co.** zarządza szeroką gamą portfeli, w tym portfelami indywidualnymi i portfelami funduszy inwestycyjnych, a także świadczy szereg innych usług inwestycyjnych dla Inwestorów profesjonalnych i detalicznych.

Podejście **WOOD & Co.** do zakresu, w jakim ryzyko związane ze zrównoważonym rozwojem jest brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, zależy od charakteru usługi świadczonej na rzecz Inwestora i jego preferencji.

Będziemy uwzględniać aspekty środowiskowe, społeczne i związane z ładem korporacyjnym we wszystkich istotnych procesach Spółki, co pozwoli nam lepiej zarządzać powiązaniem ryzykiem i tworzyć trwałą, długoterminową wartość dla naszych Inwestorów.

Integracja ryzyk związanych ze zrównoważonym rozwojem i względami ESG jest pod wieloma względami dopiero na początku i jest długoterminowym, ciągłym procesem, dlatego będziemy stopniowo oceniać wdrażanie naszej strategii i informować naszych Inwestorów o osiągniętych celach.

## Minimalne standardy

Nasze minimalne standardy dla inwestycji bezpośrednich stanowią podstawowe wymagania dla wszystkich produktów lub inwestycji **WOOD & Co.**

Nasze minimalne standardy obejmują również zasady społeczne i etyczne. Kluczowym kryterium jest wykluczenie finansowania kontrowersyjnej broni (produkcji i sprzedaży), która jest regulowana lub zabroniona przez traktaty międzynarodowe oraz wykluczenie instrumentów służących do spekulacji cenami żywności.

Minimalne standardy obejmują również wymagania dotyczące zasad społecznych i etycznych przy wyborze akwizycji i partnerów biznesowych, z naciskiem na uczciwość, reputację i przejrzyste zasady zarządzania.

## Zaangażowanie

Nawiązujemy konstruktywny i ukierunkowany dialog z firmami, którym świadczymy usługi inwestycyjne i wspólnie opracowujemy zrównoważone podejście strategiczne, które uwzględnia cele ESG zgodnie z naszą strategią biznesową.

Z większością naszych partnerów biznesowych współpracujemy długoterminowo, co pozwala nam na wymianę wiedzy i doświadczeń, które uważamy za jeden z kluczowych



czynników pozytywnie wpływających na realizację celów ESG nie tylko w ramach **WOOD & Co**, ale także w znacznie szerszym gronie naszych partnerów biznesowych i ich klientów.

### **Uwzględnienie ryzyka związanego ze zrównoważonym rozwojem w decyzjach inwestycyjnych (art. 3 SFDR)**

Decyzje inwestycyjne dotyczące poszczególnych Funduszy i Portfeli podlegają przede wszystkim wewnętrznym zasadom **WOOD & Co**.

Odpowiedni zarządzający portfelem jest następnie odpowiedzialny za wdrożenie tych decyzji (ich praktyczną realizację).

Wybór konkretnego instrumentu inwestycyjnego i zawarcie konkretnej transakcji leży, w granicach określonych przez Statut i wewnętrzne regulacje **WOOD & Co.**, w kompetencjach zarządzającego portfelem.

W trakcie procesu podejmowania decyzji inwestycyjnych zarządzający portfelem ocenia nie tylko ryzyko wynikające z wyników finansowych emitentów lub z ogólnej sytuacji makroekonomicznej i polityki odpowiednich banków centralnych, ale także ryzyko wynikające z czynników niefinansowych, takich jak czynniki środowiskowe, społeczne (w tym na przykład polityka społeczna kraju macierzystego emitenta) lub sytuacje związane z zarządzaniem emitenta, w którego zarządzający portfelem zamierza zainwestować.

**WOOD & Co.** bierze zatem pod uwagę te nowe i rosnące trendy oraz związane z nimi zmiany regulacyjne i zgodnie z zasadą profesjonalnej staranności ocenia, czy takie zdarzenia lub sytuacje w obszarze ESG mogą mieć niekorzystny wpływ na wartość inwestycji oraz, w razie potrzeby, zakres takiego wpływu.

Odpowiedzialne portfele odzwierciedlające cele ESG są dostępne dla Inwestorów na platformie dla klientów detalicznych Portu <https://www.portu.pl/>.

Fundusze nieruchomości **WOOD & Co.** współpracują obecnie z renomowanymi doradcami zewnętrznymi w celu oceny naszych subfunduszy z perspektywy SFDR.

### **Uwzględnienie negatywnego wpływu na zrównoważony rozwój (art. 4 SFDR)**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 lit. b) SFDR, **WOOD & Co.** oświadcza w tym miejscu, że postanawia na razie nie brać pod uwagę negatywnego wpływu swoich decyzji inwestycyjnych na Czynniki Zrównoważonego Rozwoju; wynika to głównie z następujących powodów, które zostały skomentowane w poniższych akapitach:

- a) obecny zakres odpowiednich działań **WOOD & Co.** w zakresie zarządzania portfelem poza platformą Portu,
- b) charakterystyka funduszy **WOOD & Co.** i ich strategii inwestycyjnych.

**WOOD & Co.** nie jest w stanie skutecznie korygować działalności biznesowej emitentów poprzez wykonywanie praw głosu związanych z instrumentami inwestycyjnymi zawartych w każdym z portfeli Inwestorów, tj. przy jego ogólnym udziale własnościowym w emitentach, jest bardzo mało prawdopodobne, aby był w stanie wyegzekwować, aby



działalność emitentów w większym stopniu odpowiadała Czynnikom Zrównoważonego Rozwoju lub aby emitenci byli ukierunkowani na zarządzanie ryzykiem ESG. Ponadto brak ingerencji w zarządzanie emitentem (w większości przypadków) odpowiada również zasadom wykonywania prawa głosu.

Fundusze **WOOD & Co.** są funduszami nieruchomości przeznaczonymi dla Inwestorów kwalifikowanych, a zatem mają określoną, jasno zdefiniowaną i wąsko ukierunkowaną strategię inwestycyjną dotyczącą nieruchomości i udziałów w spółkach nieruchomościowych zlokalizowanych głównie w Czechach, na Słowacji i w Polsce.

Główną filozofią inwestycyjną jest zapewnienie zwrotu i maksymalnego możliwego wzrostu wartości inwestycji.

Środkiem do osiągnięcia tej strategii inwestycyjnej jest szeroka dywersyfikacja ryzyka, a ryzyko zrównoważonego rozwoju jest tylko jednym z czynników przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. O konkretnej inwestycji - nabyciu nieruchomości lub spółki z branży nieruchomości - decyduje zarządzający portfelem w ramach limitów określonych w statucie funduszu.

Każda akwizycja jest oceniana na podstawie szeregu kryteriów, z których najbardziej dominujące są finansowe, techniczne i handlowe, ale brane są również pod uwagę czynniki środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego (ESG). Decyzje inwestycyjne mają jednak przede wszystkim na celu zapewnienie Inwestorom zysku przy jednoczesnej szerokiej dywersyfikacji ryzyka.

Ograniczona prawnie liczba rodzajów aktywów nabywanych przez Fundusze sprawia, że bardzo trudno jest uwzględnić wpływ decyzji inwestycyjnych na czynniki zrównoważonego rozwoju w sposób kompleksowy i skuteczny; co więcej, w przypadku niektórych z tych aktywów (np. instrumentów rynku pieniężnego, takich jak bony pieniężne ČNB, bony skarbowe lub roszczenia o płatności gotówkowe), czynniki zrównoważonego rozwoju nie są nawet istotne.

Nie można zatem wykluczyć pośredniego wpływu decyzji inwestycyjnych na czynniki zrównoważonego rozwoju, ale nie można ich obecnie odpowiednio określić ilościowo. Ze względu na brak regulacyjnych standardów technicznych, które byłyby ogólnie wiążące dla szerokiego grona firm (właścicieli nieruchomości, spółek nieruchomościowych, emitentów papierów wartościowych), WOOD & Co. nie będzie obecnie uwzględniać miary negatywnego wpływu decyzji inwestycyjnych na czynniki zrównoważonego rozwoju. Nie wykluczamy jednak, że w przyszłości zaczniemy uwzględniać ten niekorzystny wpływ.

WOOD & Co. na bieżąco monitoruje sytuację rynkową i jeśli dojdzie do wniosku, że korzyści z ewentualnego zadeklarowania zasad należytej staranności w odniesieniu do wpływu decyzji inwestycyjnych na Czynniki Zrównoważonego Rozwoju przeważają nad ryzykiem wprowadzenia Inwestorów w błąd co do takiego wpływu, nie wyklucza to dążenia do ponownego rozważenia tego sposobu działania i należytego uwzględnienia wpływu swoich decyzji inwestycyjnych na Czynniki Zrównoważonego Rozwoju.

Nieruchomości należące do Funduszy są w całości własnością spółek nieruchomościowych, zarządzanych przez własny personel WOOD & Co. (głównie asset management) lub z wykorzystaniem stron trzecich (głównie poddziałania w ramach zarządzania nieruchomościami lub obiektami).



W ramach zarządzania podejmowane są również projekty mające na celu renowację lub modernizację nieruchomości należących do Funduszy.

Nieruchomości są przedmiotem najmu. Przy wyborze najemcy brany jest pod uwagę m.in. aspekt eliminacji potencjalnego ryzyka związanego z praniem brudnych pieniędzy i finansowaniem terroryzmu. Cele, do których dążyć będą Fundusze, to m.in. wprowadzenie energooszczędnych obiektów, a w celu wykrywania naruszeń praw człowieka i praw pracowniczych, WOOD & Co. wprowadził system whistleblowingu i rozpatrywania skarg dla swoich pracowników, który jest anonimowy. W ramach kontroli najemców i zarządców nieruchomości WOOD & Co. koncentruje się na zwalczaniu korupcji, prania pieniędzy i finansowania terroryzmu poprzez aktywną politykę zwalczania tych działań zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **Działalność WOOD & Co.**

**WOOD & Co.** nie jest firmą produkcyjną, ale jesteśmy świadomi, że nasze działania mają również wpływ na środowisko i społeczeństwo, niezależnie od tego, czy chodzi o działalność samych firm, nieruchomości, w które inwestujemy, czy też wpływ, jaki wywieramy na naszych partnerów biznesowych.

Jako budynek, w którym mieści się większość spółek Grupy, PALLADIUM posiada najbardziej rozpowszechniony na świecie certyfikat BREEAM, który kompleksowo ocenia jakość budynku w 10 kategoriach: energia, zdrowie i środowisko wewnętrzne, innowacje, użytkowanie gruntów, materiały, zarządzanie, zanieczyszczenie, transport, odpady i woda. BREEAM ma pięciostopniową skalę ocen, a PALLADIUM uzyskało ocenę Excellent w kategorii Asset Performance i ocenę Very Good w kategorii Building Management.

Intensywnie digitalizujemy, poddajemy recyklingowi i utylizujemy odpady elektryczne w sposób przyjazny dla środowiska.

W następstwie pandemii Covid-19 nastąpiło znaczne ograniczenie podróży służbowych samochodem, samolotem i dojazdów do pracy, co pozwoliło nam przyspieszyć i usprawnić cyfryzację spotkań online.

## **Ustanowienie przejrzystych zasad wynagradzania w WOOD & Co.**

Zasady wynagradzania mają na celu wspieranie ogólnej strategii i celów biznesowych WOOD & Co., zapobieganie podejmowaniu niewłaściwego ryzyka i nierozważnym zachowaniom, uwzględnianie praw i interesów Inwestorów, promowanie efektywności kosztowej i zrównoważonego wzrostu oraz zwiększanie wartości **WOOD & Co.** z perspektywy pracowników, Inwestorów i innych interesariuszy. Polityka wynagrodzeń jest integralną częścią zarówno strategii zasobów ludzkich, jak i ogólnej strategii biznesowej WOOD & Co.



System wynagrodzeń **WOOD & Co.** nie zachęca pracowników do podejmowania nadmiernego ryzyka, jest zgodny z długoterminowymi interesami WOOD & Co., unika konfliktów interesów i zapewnia, że wynagrodzenie nie ogranicza zdolności **WOOD & Co.** do wzmacniania kapitału.

Nie uwzględniamy jednak bezpośrednio zasad ESG w wynagrodzeniach naszych pracowników. Wynagrodzenie kierownictwa nie jest też obecnie powiązane ze stosowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Jeśli chodzi o poprawę warunków pracy naszych pracowników, zawsze staramy się uwzględniać zasady ESG w naszych decyzjach.

### **Przegląd i aktualizacja polityki zrównoważonego rozwoju**

Niniejszy dokument jest regularnie aktualizowany przez **WOOD & Co.** Jeśli WOOD & Co. zmieni niniejszą Politykę Zrównoważonego Rozwoju, Inwestor zostanie powiadomiony o takiej zmianie na stronie <https://woodandcompany.pl/> i <https://portu.pl>, wraz z ewentualnym wyjaśnieniem zmian.