

# KLINGERKA II

JTRE Financing 4, s.r.o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

## GREEN BOND REPORT 2024



BRATISLAVA, 14.11.2024



[WWW.JTRE.SK](http://WWW.JTRE.SK)

<b>ÚVOD</b>	<b>2</b>
<b>NAŠA ZODPOVEDNOSŤ Skupina JTRE</b>	<b>3</b>
<b>NAŠE CIELE trvalo udržateľného rozvoja</b>	<b>4</b>
<b>POPIS PROJEKTU</b>	<b>5</b>
<b>POUŽITIE VÝNOSOV</b>	<b>6</b>
<b>PREHLAD PODĽA KATEGÓRIÍ I</b>	<b>7</b>
<b>PREHLAD PODĽA KATEGÓRIÍ II</b>	<b>8</b>



Nasledujúca správa je určená pre vlastníkov dlhopisov emitovaných spoločnosťou JTRE Financing 4, s.r.o.. Dlhopisy boli emitované v súlade so základným prospektom k dlhopisovému programu zo dňa 19.10.2022 v troch tranžiaciach:

### 1. Emisia

Názov emisie:	JREF IV 2028
Objem emisie	35.000.000 EUR
Menovitá hodnota 1 dlhopisu :	1.000 EUR
Počet dlhopisov:	35.000 ks
ISIN:	SK4000022141
Ročný výnos do splatnosti:	6,5% p.a.
Dátum emisie:	23.11.2022
Dátum konečnej splatnosti:	30.6.2028

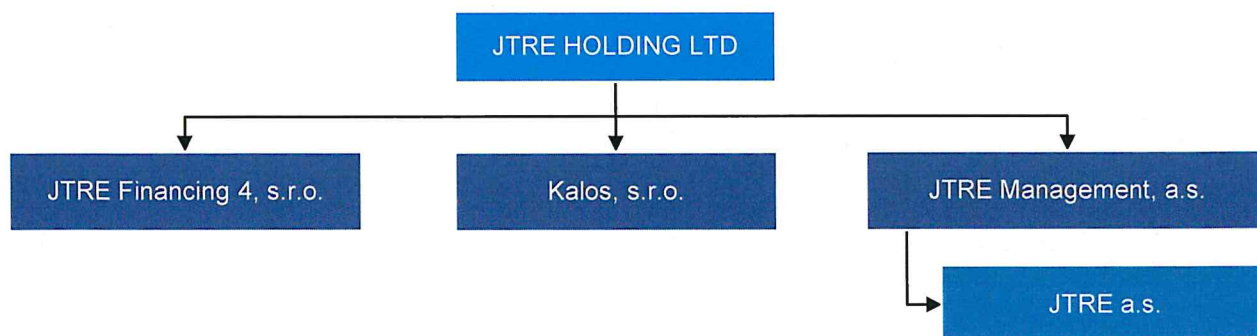
### 2. Emisia

Názov emisie:	KLINGERKA II.2028
Objem emisie	25.000.000 EUR
Menovitá hodnota 1 dlhopisu :	1.000 EUR
Počet dlhopisov:	25.000 ks
ISIN:	SK4000022760
Ročný výnos do splatnosti:	6,8% p.a.
Dátum emisie:	27.4.2023
Dátum konečnej splatnosti:	27.10.2028

### 3. Emisia

Názov emisie:	Downtown Yards 2028
Objem emisie	25.000.000 EUR
Menovitá hodnota 1 dlhopisu :	1.000 EUR
Počet dlhopisov:	25.000 ks
ISIN:	SK4000024881
Ročný výnos do splatnosti:	6,5% p.a.
Dátum emisie:	11.04.2024
Dátum konečnej splatnosti:	27.10.2028

Výnosy z vyššie uvedených emisií boli v súlade so základným prospektom poskytnuté formou pôžičky do sesterskej spoločnosti Kalos, s.r.o., ktorá je stavebníkom projektu Klingerka II (viď nižšie kapitolu Popis projektu). Spoločnosť Kalos, s.r.o. používa výnosy z predaných dlhopisov na financovanie projektových nákladov, v súlade so stanovenými cieľmi projektu v oblasti ESG (environmental, social and governance).



Development projektu Klingerka II zastrešuje developerská spoločnosť JTRE a.s. (ďalej len JTRE). Všetky tri spoločnosti (Kalos, s.r.o., JTRE Financing 4, s.r.o. aj JTRE) sú súčasťou skupiny JTRE HOLDING LTD.

# NAŠA ZODPOVEDNOSŤ

## Skupina JTRE

3

JTRE si uvedomuje zásadný vplyv výstavby na životné prostredie, rovnako aj zodpovednosť pri riešení dôsledkov a prevencii zhoršovania klimatickej krízy. Pri príprave a realizácii nových projektov, ako aj pri prevádzke spoločnosti je preto v centre našej pozornosti udržateľnosť vo všetkých jej stránkach – ekonomickej, environmentálnej aj sociálnej, ktoré spolu úzko súvisia.

Našimi prioritami v environmentálnom, spoločenskom a podnikovom riadení (ESG) sú predovšetkým energetická efektívnosť, udržateľná doprava a prevádzka, komfortné verejné priestory, zdravé pracovné prostredie, podpora zamestnancov, dobré podnikové riadenie a manažment dodávateľských reťazcov, integrita a transparentnosť podnikania. Veríme, že zodpovednou výstavbou a riadením projektov dokážeme prispieť k lepšiemu a udržateľnejšiemu mestskému prostrediu všade tam, kde dávame nový priestor pre život.

Skupina JTRE má vypracovaný základný rámec stratégie ESG, ktorý postupne zavádzame do praxe. Deje sa to udržateľnou každodennou prevádzkou, dôsledným zberom a vyhodnocovaním dát pre optimalizáciu prevádzky budov v našom portfóliu, ako aj nastavením nových štandardov udržateľnosti pre nové budovy a dôrazom na certifikácie, ako BREEAM, LEED a WELL. Súčasne sa pripravujeme na celofiremný ESG reporting počínajúc rokom 2024 a dekarbonizáciu našich projektov počas prevádzky.





# NAŠE CIELE trvalo udržateľného rozvoja

4



**3 - Good Health & Wellbeing:** Zdravé vnútorné prostredie v našich budovách, príjemné verejné priestory, podpora aktívneho života;



**5 – Gender Equality:** V rámci spoločnosti máme vyvážený podiel žien a mužov a nediskriminuje sa platovo či inak na základe pohlavia;



**6 – Clean Water and Sanitation:** Všetky naše projekty majú dostupnú zdravú a čistú pitnú vodu, certifikujeme vo WELL Health-Safety rating;



**7 – Affordable and Clean Energy:** Našou snahou je prinášať energeticky úsporné riešenia a využívať v maximálnej možnej miere dostupné obnoviteľné zdroje energií;



**8 – Decent Work and Economic Growth:** V spoločnosti bol spracovaný zamestnanecký prieskum a reflektujú sa požiadavky zamestnancov. JTRE patrí medzi zamestnávateľov s najspokojnejšími zamestnancami a dlhoročnou loyaltitou;



**9 – Industry, Innovation and Infrastructure:** JTRE je členom SK GBC a ďalších odborných platforiem, ktoré podporujú inovatívne riešenia v stavebnom sektore a rozvoj infraštruktúry;



**11 – Sustainable Cities and Communities:** Projekty JTRE sú spravidla budované na už využívaných voľných priestoroch v intraviláne miest, často na brownfieldoch. Riešime takisto napríklad certifikáciu BREEAM Communities (Nové Lido);



**12 – Responsible Consumption and Products:** Spoločnosť sa snaží o minimalizáciu odpadov počas výstavby aj prevádzky budov, samotná firma využíva ekologické čistiace prostriedky a pod.;



**13 – Climate Action:** Adaptácia na klimatické zmeny je súčasťou každého projektu JTRE. Zároveň venujeme pozornosť mitigačným opatreniam;



**14 – Life Below Water:** Ochrana spodných vôd a vodných tokov je súčasťou opatrení, ktoré sprevádzajú projekty JTRE;



**15 – Life on Land:** Kvalitná zeleň, biodiverzita, zachytávanie dažďovej vody a nezaberanie ornej pôdy, dekontaminácia a oživenie brownfieldov sú súčasťou projektov JTRE.

Ciele projektu Klingerka II v oblasti ESG nadväzujú na naše ciele trvalo udržateľného rozvoja. Zahŕňajú **energetickú hospodárnosť, zníženie uhlíkovú stopu, zelenú infraštruktúru (dopravu) a zeleň, redukciu spotreby vody, udržateľné hospodárenie s odpadom a dekontamináciu územia.**

## POPIS PROJEKTU

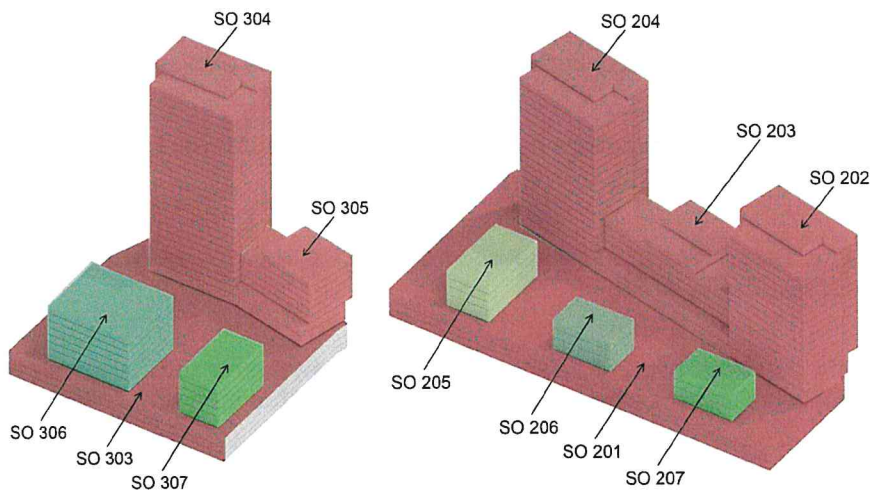
Projekt Klingerka II bude realizovaný na rozlohe 20 030 m<sup>2</sup>. V rámci Projektu budú postavené byty s interiérom o rozlohe približne 35 866 m<sup>2</sup>, apartmány s interiérom o rozlohe približne 3 847 m<sup>2</sup> a ateliéry s interiérom o rozlohe približne 2 518 m<sup>2</sup>. Takisto projekt bude zahŕňať aj detské centrum s rozlohou približne 946 m<sup>2</sup>, kancelárske priestory na predaj s rozlohou približne 6 093 m<sup>2</sup>, maloobchodné priestory s rozlohou približne 2 662 m<sup>2</sup> a 1 237 parkovacích miest. Predaj projektu bol spustený na jar 2024 pod novým obchodným názvom **Downtown Yards**. Ciele udržateľnosti boli popísané v základnom prospekte. V rámci analýz boli aplikované rôzne metódy počítačových simulácií zamerané na energetickú efektívnosť, analýzu uhlíkovej stopy či adaptability na klimatické zmeny.

Sú zavedené ciele udržateľnosti a monitorovací systém ukazovateľov počas výstavby podľa medzinárodných štandardov, EU Taxonómie, štandardu zelených budov BREEAM a kritérií definovaných v dokumente Environmental Code of Practice (ECOP). Dokument ECOP predstavuje environmentálny kódex postupov a definuje kritériá pre výstavbu, jej procesy a okrajové podmienky v dvanástich kategóriách. Tieto sú implementované a pravidelne kontrolované projektovým tímom a aplikované na celý dodávateľský reťazec. V rámci certifikačného systému BREEAM bol vykonaný predbežný audit, ktorý klasifikoval projekt na dosiahnuteľnú úroveň BREEAM Very Good.

### Objekty, ktoré sú predmetom tohto reportu:

- SO201\*,202,203,204,205,207,303\*,304,305,307 – Polyfunkčné objekty
- SO206 – Detské centrum
- SO306 – Ubytovacie zariadenie

\*Parking



Objektová skladba projektu Klingerka II



# POUŽITIE VÝNOSOV

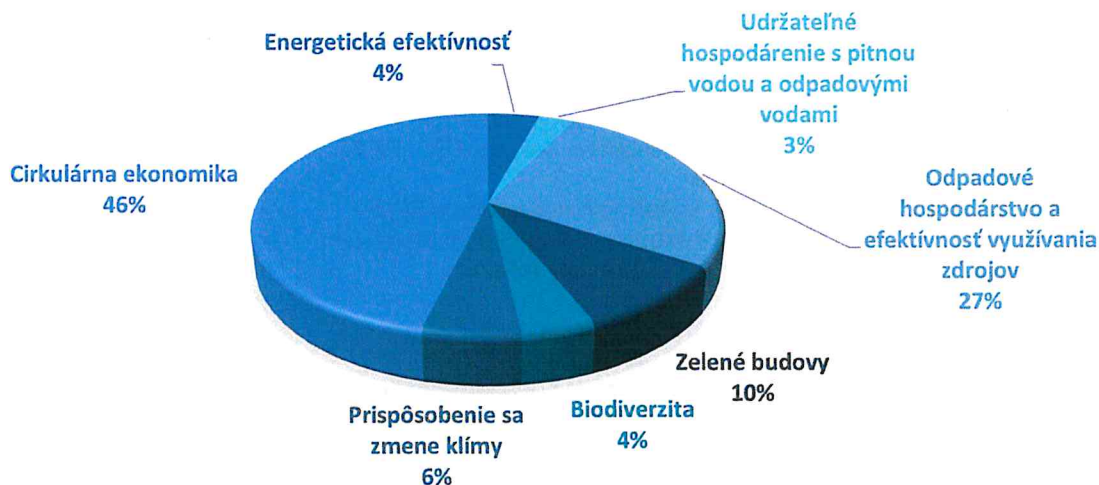
6

Projektová spoločnosť Kalos, s.r.o. prijala pôžičku vo výške 58,85 mio EUR od svojej sesterskej spoločnosti JTRE Financing 4, s.r.o., pričom zdrojom týchto finančných prostriedkov je výnos z predaných dlhopisov. Kalos, s.r.o. ku dňu 10.10.2024 použil cca 60% týchto prostriedkov a zvyšné finančné prostriedky sú uložené na bežnom a termínovanom účte. Použitie finančných prostriedkov na plnenie ESG cieľov je znázornené nasledovne:



JTRE Financing 4, s. r. o. rozdeľuje prostriedky z výnosov zo zelených dlhopisov do investícií, ktoré spĺňajú kritériá oprávnenosti v zmysle princípov zelených dlhopisov ("Green Bond Frameworks") pre nasledujúce kategórie:

1. Energetická efektívnosť;
2. Udržateľné hospodárenie s pitnou vodou a odpadovými vodami;
3. Odpadové hospodárstvo, efektívnosť využívania zdrojov a prevencia, kontrola znečistenia;
4. Zelené budovy;
5. Biodiverzita;
6. Prispôsobenie sa zmene klímy;
7. Cirkulárna ekonomika.



# PREHĽAD PODĽA KATEGÓRIÍ I

Indikátory v jednotlivých kategóriách boli analyzované na základe dostupných informácií projektu v zmysle princípov zelených dlhopisov aplikovateľných na projekt Klingerka II vzťahujúcich sa na sledované obdobie tohto reportu.

<b>Energetická efektívnosť</b>	<b>Ročná úspora energie</b> 575 MWh	<b>Ročná úspora GHG emisií</b> 115 ton CO2e	<b>Ročná uhlíková stopa z prevádzky</b> 639 ton CO2e	
<b>Odpadové hospodárstvo a efektívnosť využívania zdrojov</b>	<b>Zabránenie vzniku, minimalizácia, opätovné použitie alebo recyklácia</b> 75 % odpadu z procesu výstavby (stav kontrolovaný cez monitorovací systém)			
<b>Zelené budovy</b>	<b>Primárna energia</b> 22,5 kWh/m <sup>2</sup> za rok (prepočet na GBA); 45% redukcia oproti národnému štandardu (kategória A0 - energetická úroveň budov s takmer nulovou spotrebou – daná hornou hranicou triedy A0);  <b>Použitie materiálov s nižšou environmentálnou stopou:</b> • 35 602 ton zabudovaného CO2 počas životného cyklu ("cradle to grave") • 30% redukcie zabudovaného CO2 počas životného cyklu ("cradle to grave") v porovnaní s lokálnym štandardom • 100% stavebného dreva s FSC, PEFC alebo ekv. • 100% izolačných materiálov s EPD • hlavné skupiny stavebných materiálov s ISO 14001 (pre celý reťazec)  <b>Využitie pozemku a biodiverzita</b> • 20 030 m <sup>2</sup> plocha pozemku sanovaná/dekontaminovaná/regenerovaná • 32% zvýšenie zelených plôch oproti pôvodnému stavu	<b>Prevádzkový uhlík</b> • 8,26 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> za rok (prepočet na GBA); • 18 % redukcia oproti štandardu	<b>Certifikačný štandard</b> V súlade s certifikačným systémom BREEAM International New Construction V6, dosiahnuteľný stupeň VERY GOOD	<b>Hospodárenie s dažďovou vodou</b> • 100% dažďovej vody odvedenej do vsakovacích studní  <b>Kvalita vnútorného vzduchu</b> • Návrh zdrojov vykurovania pod kontrolou investora s maximálnou koncentráciou NOx 40 mg/kWh.  <b>Kvalita svetla a energetická efektívnosť</b> • 100% podiel LED svietidiel • 100% podiel LED svietidiel s účinnosťou viac ako 70 lm/W  <b>Dopravná konektivita a ekologická infraštruktúra</b> • 371 nabíjaciach staníc z celkového počtu parkovacích miest v projekte • 381 stojanov pre bicykle / 5 zázemí pre cyklistov • MHD na hranici pozemku s plánovanou zastávkou električky, 300 m od autobusovej stanice Nivy, 4 km od hlavnej vlakovkej stanice (16 m MHD) a 8,5 km od Letiska M.R. Štefánika (31 m MHD), všetky služby občianskej dostupnosti v okolí pešo do 5 m

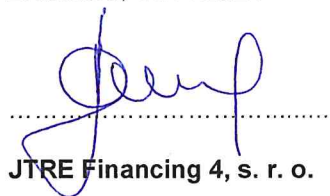


# PREHL'AD PODĽA KATEGÓRIÍ II

8

<b>Biodiverzita</b>	Obnova prírodnej krajinej oblasti v mestskej oblasti 6 352 m <sup>2</sup> / 32 % z celkovej plochy pozemku	
<b>Prispôsobenie sa zmene klímy</b>	Zvýšenie odolnosti siete, výroby energie, prenosu/distribúcie a skladovania 1190 MWh	
<b>Cirkulárna ekonomika</b>	Sanovaná kontaminovaná plocha (brownfield) 20 030 m <sup>2</sup> , podiel plochy využitý na rovnaké alebo iné využitie 100 %	Redukcia kontaminácie brownfieldu sanáciou Celé územie prebehlo procesom dekontaminácie vrátane pravidelného monitorovania v zmysle platnej legislatívy

Bratislava, 14.11.2024



**JTRE Financing 4, s. r. o.**

Ing. Peter Remenár, konateľ

