

KLINGERKA II

JTRE Financing 4, s.r.o.

Dvořákovo nábrežie 10

811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

GREEN BOND REPORT 2023

KLINGERKA

BRATISLAVA, 14.11.2023



WWW.JTRE.SK

OBSAH

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

ÚVOD

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 dvoch tranžiach:

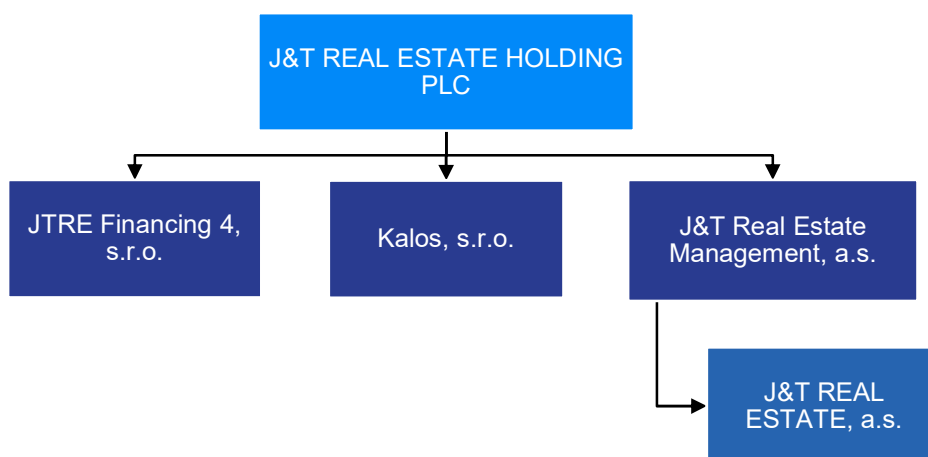
1. Emisia

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

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 **J&T REAL ESTATE, a.s.** (ďalej len JTRE). Všetky tri spoločnosti (Kalos, s.r.o., JTRE Financing 4, s.r.o. aj JTRE) sú súčasťou skupiny J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (grafické znázornenie štruktúry je vyobrazené hore).

NAŠA ZODPOVEDNOSŤ

Skupina JTRE

Skupina 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 oblasti životného prostredia, sociálnych aspektov a podnikového riadenia (ESG) sú predovšetkým energetická efektívnosť a dekarbonizácia, biodiverzita a opatrenia proti klimatickým zmenám, udržateľná doprava a prevádzka, komfortné verejné priestory, zdravé pracovné prostredie, podpora zamestnancov, dobré a transparentné podnikové riadenie a manažment dodávateľských reťazcov, integrita a transparentnosť podnikania.

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 a WELL. Súčasne sa pripravujeme na celofiremný ESG reporting počínajúc rokom 2024 a dekarbonizáciu našich projektov počas prevádzky.



NAŠE CIELE trvalo udržateľného rozvoja



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 loyaltou;



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, zníženú 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 m². V rámci Projektu Klingerka II budú postavené byty s interiérom o rozlohe približne 35 866 m², apartmány s interiérom o rozlohe približne 3 847 m² a ateliéry s interiérom o rozlohe približne 2 518 m². Takisto projekt bude zahŕňať aj detské centrum s rozlohou približne 946 m², kancelárske priestory na predaj s rozlohou približne 6 093 m², maloobchodné priestory s rozlohou približne 2 662 m² a 1 237 parkovacích miest.

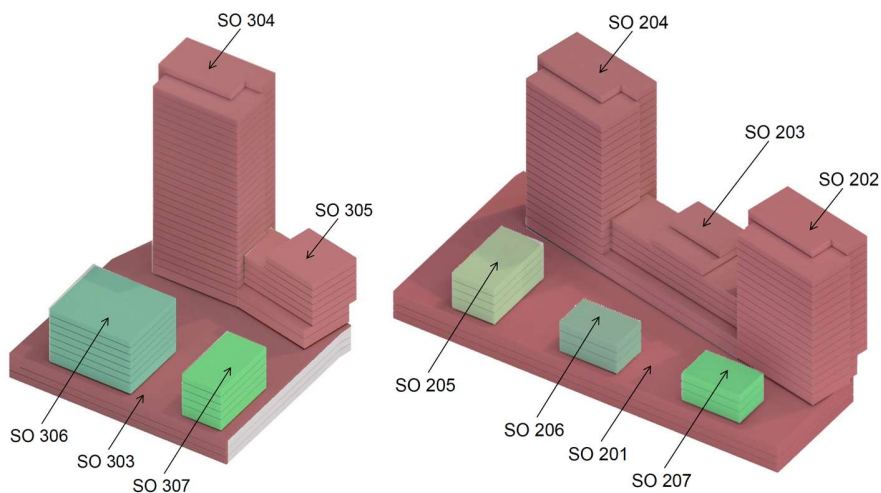
Ciele udržateľnosti boli popísané v základnom prospekte. V rámci analýz boli aplikované rôzne metódy počítačových simulácií zamerané na energetickú efektívnosť, analýzu uhlíkovej stopy či adaptability na klimatické zmeny.

Boli zavedené ciele udržateľnosti a monitorovací systém ukazovateľov počas výstavby podľa medzinárodných štandardov, EU Taxonómie a štandardu zelených budov BREEAM. 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

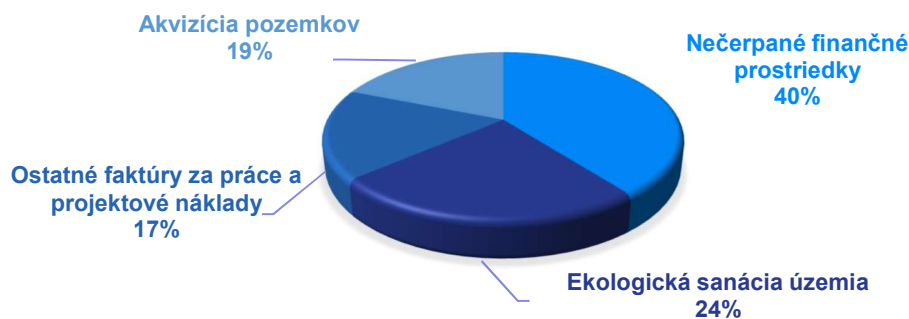
*Parking



Objektová skladba projektu Klingerka II

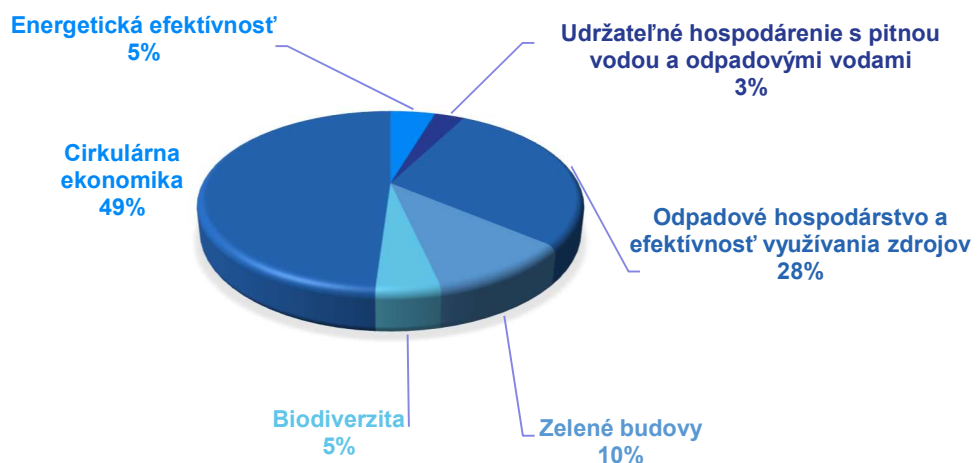
POUŽITIE VÝNOSOV

Projektová spoločnosť Kalos, s.r.o. prijala pôžičku vo výške 40,7 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 10.10.2023 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. Udržiateľné 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.



PREHLAD PODĽA KATEGÓRIÍ I

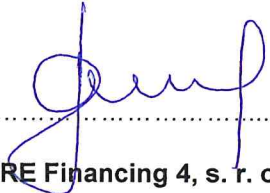
Indikátory v jednotlivých kategóriách boli analyzované na základe dostupných informácií projektu v zmysle princípov zelených dlhopisov aplikovateľných na projekt Klingerka II vzťahujúcich sa na sledované obdobie tohto reportu.

Energetická efektívnosť	Ročná úspora energie 575 MWh	Ročná úspora GHG emisií 115 ton CO ₂ e	Ročná uhlíková stopa z prevádzky 639 ton CO ₂ e	
Odpadové hospodárstvo a efektívnosť využívania zdrojov	Zabránenie vzniku, minimalizácia, opätovné použitie alebo recyklácia 75 % odpadu z procesu výstavby			
Zelené budovy	Primárna energia 22,5 kWh/m ² za rok (prepočet na GBA); 45% redukcia oproti národnému štandardu (kategória A0 - energetická úroveň budov s takmer nulovou spotrebou – daná hornou hranicou triedy A0);	Prevádzkový uhlík • 8,26 kgCO ₂ /m ² za rok (prepočet na GBA); • 18 % redukcia oproti štandardu	Certifikačný štandard V súlade s certifikačným systémom BREEAM International New Construction V6, dosiahnuteľný stupeň VERY GOOD	Hospodárenie s dažďovou vodou • 100% dažďovej vody odvedenej do vsakovacích studní Kvalita vnútorného vzduchu • Návrh zdrojov vykurovania pod kontrolou investora s maximálnou koncentráciou NO _x 40 mg/kWh.
	Použitie materiálov s nižšou environmentálnou stopou: • 35 602 ton zabudovaného CO ₂ počas životného cyklu ("cradle to grave") • 30% redukcie zabudovaného CO ₂ počas životného cyklu ("cradle to grave") v porovnaní s lokálnym štandardom Využitie pozemku a biodiverzita • 20 030 m ² plocha pozemku sanovaná/dekontaminovaná/regenerovaná • 32% zvýšenie zelených plôch oproti pôvodnému stavu		Kvalita svetla a energetická efektívnosť • 100% podiel LED svietidiel • 100% podiel LED svietidiel s účinnosťou viac ako 70 lm/W Dopravná konektivita a ekologická infraštruktúra • 371 nabíjajúcich 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 vlakovej 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	

PREHĽAD PODĽA KATEGÓRIÍ II

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

Bratislava, 14.11.2023



JTRE Financing 4, s. r. o.

Ing. Peter Remenár, konateľ