KLINGERKA II

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

GREEN BOND REPORT 2025



BRATISLAVA, 18.11.2026

WWW.JTRE.SK

OBSAH

ÚVOD 2
NAŠA ZODPOVEDNOSŤ 3
NAŠE CIELE 4
POPIS PROJEKTU 5
BUDOVA DETSKÉHO CENTRA 6
POUŽITIE VÝNOSOV 7
PREHĽAD PODĽA KATEGÓRIÍ I 8
PREHĽAD PODĽA KATEGÓRIÍ II 9

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 troch 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

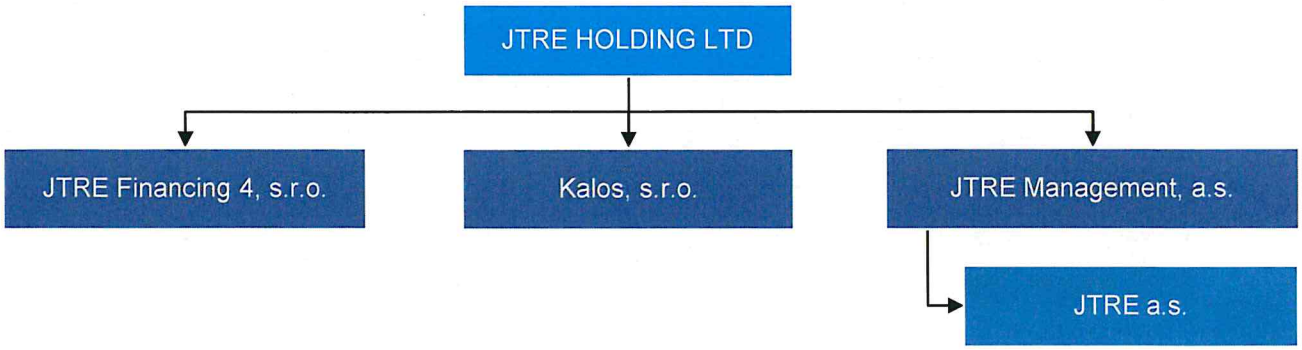
2. Emisia

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

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

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. V roku 2024 bol zverejnený náš prvý celofiremný ESG reporting, súčasne sa pripravujeme na dekarbonizáciu našich projektov počas prevádzky.

Naším poslaním je zlepšovať prostredie a podmienky pre život okolo nás. V rámci aktivít spoločenskej zodpovednosti sa zameriavame predovšetkým na podporu rozvoja hlavného mesta, kultúry, pomoc ľuďom bez domova, podporu komunít, udržateľný rast, vzdelávanie detí a mládeže ako aj lepší prístup detí k športu.



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 loyalitou;



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

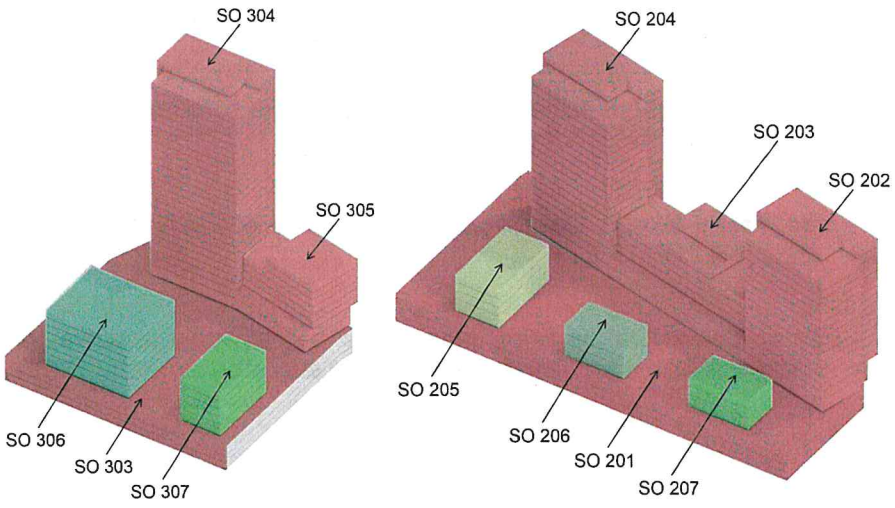
Projekt Klingerka II bude realizovaný na rozlohe 20 030 m2. V rámci Projektu budú postavené byty s interiérom o rozlohe približne 35 866 m2, apartmány s interiérom o rozlohe približne 3 847 m2 a ateliéry s interiérom o rozlohe približne 2 518 m2. Takisto projekt bude zahŕňať aj detské centrum s rozlohou 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. Predaj projektu bol spustený na jar 2024 pod novým obchodným názvom **Downtown Yards**. Prvá časť projektu (objekty SO 201, 202, 203, 204 ,205, 206, 207) bola k dnešnému dňu skolaudovaná.

Ciele udržateľnosti boli popísané v základnom prospekte. V rámci analýz boli aplikované rôzny 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

BUDOVA MATERSKEJ ŠKOLY

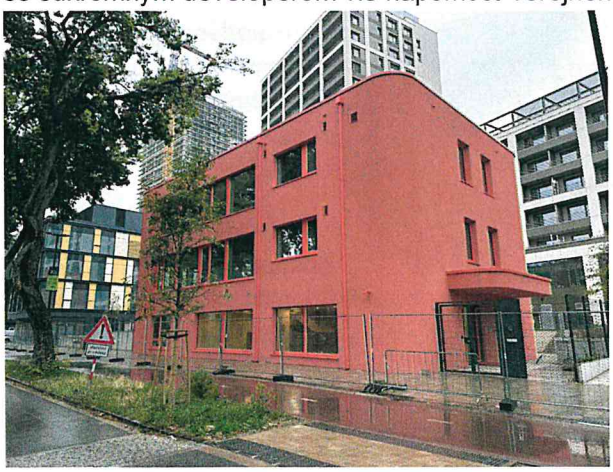
Budova materskej školy (prv „detské centrum“) v Downtown Yards je prvou, pilotnou hybridnou drevostavbou v portfóliu JTRE. Súčasne ide o prvý projekt, ktorý spĺňa požiadavky systému Passivhaus Standard, ktorý vysoko prekračuje nároky na energetickú hospodárnosť požadované slovenskou legislatívou. Ročná spotreba energie na chladenie a kúrenie bola znížená na 12 kWh/m2/a. Kľúčovým parametrom pasívneho návrhu je tesnosť obálky budovy, ktorý sa meria tzv. blower door testom. Nameraná hodnota n50 = 0,18 h^{-1} je ešte 3x lepšia ako stanovený limit pre Passivhaus. Minimalizácia energetických nárokov zároveň znamená aj zásadnú redukciu prevádzkových emisií CO2. Pre drevo ako stavebný aj pohľadový materiál sa investor rozhodol z viacerých dôvodov. Prvým je ekológia. ESG stratégia JTRE definuje ambíciu spoločnosti hľadať možnosti znižovania zabudovaného uhlíka nových projektov. Drevo je obnoviteľný materiál, ktorý na rozdiel od betónu a ďalších tradičných materiálov dokáže z atmosféry viazať CO2. Pri použití certifikovaného dreva ako stavebného materiálu vieme zásadne znížiť uhlíkovú stopu budovy, viď LCA. Druhým dôvodom je estetická stránka a tretím pozitívny dopad dreva na psychiku.

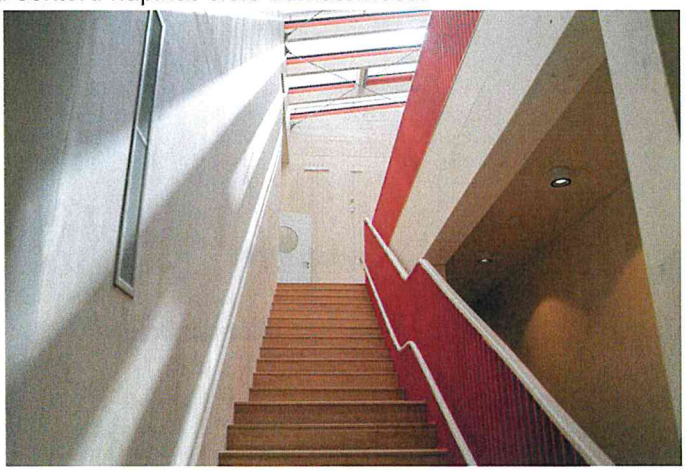
Zhrnutie troch základných dôvodov využitia dreva ako stavebného materiálu:

1. Ekologický – drevo je obnoviteľný materiál, významne znižuje uhlíkovú stopu a prispieva k dekarbonizácii.
2. Krása a estetika – drevo dodáva priestoru krásu, mäkkosť a prirodzené teplo, ktoré v betónových stavbách nenájdete.
3. Pozitívny vplyv dreva na psychiku (biofília) - výskumy dokazujú, že deti v drevených triedach sú pokojnejšie, menej stresované a lepšie sa sústredia.

Konštrukčný systém kombinuje betónové jadro a dielčie komponenty s panelmi z krížom lepeného dreva, ktoré sú známe ako CLT (cross-laminated timber). Výhodou CLT je okrem iného vysoká presnosť a rýchlosť výstavby. Pre projekt materskej školy je to ideálny materiál – zdravý, príjemný na dotyk aj pohľad, a zároveň bezpečný a spoľahlivý z hľadiska statiky aj požiarnej odolnosti. Pri návrhu bola využitá maximálna požiarna výška, ktorú dnes slovenská legislatíva pre drevostavby pripúšťa.

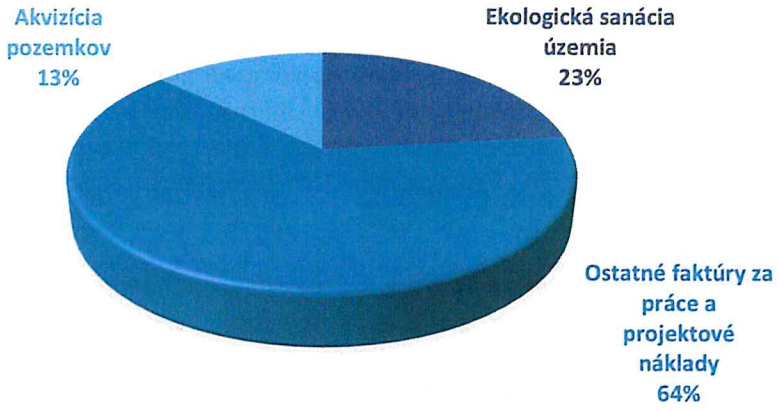
V súčasnosti bola škôlka/detské centrum už skolaudované, bude odovzdané do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov, aby bolo zaradené do siete materských škôl s plánovaným otvorením pre deti od septembra 2027. V porovnaní so zahraničím, verejný sektor na Slovensku doposiaľ výrazne zaostáva v implementácii kritérií udržateľnosti vo svojich budovách. Projekt detského centra môže preto poslúžiť ako dobrý príklad, kde partnerstvo so súkromným developerom vie napomôcť verejnému sektoru napĺňať ciele udržateľnosti.





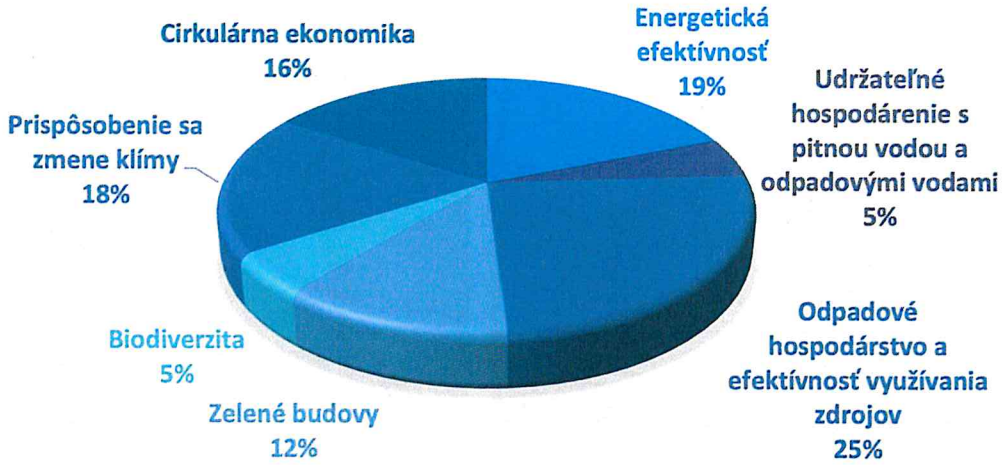
POUŽITIE VÝNOSOV

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 18.11.2026 použil 100% týchto prostriedkov. 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.

<table>
<tr><td>Energetická efektívnosť</td><td colspan="3">Ročná úspora energie
575 MWh

Ročná úspora GHG emissí
115 ton CO2e

Ročná uhlíková stopa z prevádzky
639 ton CO2e</td></tr>
<tr><td>Odpadové hospodárstvo a efektívnosť využívania zdrojov</td><td colspan="3">Zabránenie vzniku, minimalizácia, opätovné použitie alebo recyklácia
75 % odpadu z procesu výstavby (stav kontrolovaný cez monitorovací systém)</td></tr>
<tr><td>Zelené budovy</td><td>Primárna energia
22,6 kWh/m² 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 kgCO2/m² 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 NOx 40 mg/kWh.

Použitie materiálov s nižšou environmentálnou stopou:
• 35 299 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)

Využitie pozemku a biodiverzita
•20 030 m2 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 nabíjacích staníc (predpríprava) 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</td></tr>
</table>

PREHĽAD PODĽA KATEGÓRIÍ II

Biodiverzita	Obnova prírodnej krajinnej oblasti v mestskej oblasti 6 352 m² / 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 m², 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, 18.11.2026

.....

JTRE Financing 4, s. r. o.

Ing. Peter Remenár, konateľ