

SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn predstavuje súhrn v zmysle článku 8 ods. 9 Nariadenia o prospekte pre jednotlivú emisiu dlhopisov, vo vzťahu ku ktorej boli vyhotovené Konečné podmienky (ďalej len **Dlhopisy** a táto príslušná emisia v rámci Programu len **Emisia**). Súhrn uvádza kľúčové informácie, ktoré investori potrebujú na pochopenie povahy a rizík Emitenta (ako je definovaný nižšie) a Dlhopisov. Súhrn sa má čítať spolu s ostatnými časťami základného prospektu zo dňa 21. februára 2024 (ďalej len **Základný prospekt**). Základný prospekt bol pripravený podľa článku 8 Nariadenie o prospekte a schválený Národnou bankou Slovenska ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov na účely Nariadenia o prospekte.

Súhrn spĺňa požiadavky článku 7 Nariadenia o prospekte a pozostáva z povinne zverejňovaných informácií členených do štyroch oddielov a pododdielov, pričom obsahuje všetky povinne zverejňované informácie, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta.

Emisia je uskutočnená spoločnosťou JTRE Financing 4, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO:54 812 224, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo:163114/B, LEI: 097900CAKA0000106190 (ďalej len **Emitent**), v rámci programu vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 100 000 000 EUR, na základe ktorého môže Emitent priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečených záložným právom.

1.1 Úvod a upozornenia

| | |
|---|---|
| Upozornenia | <p>Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k Základnému prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi Základný prospekt ako celok, a to vrátane aj jeho prípadných dodatkov.</p> <p>Investor môže stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť v prípade, že Emitent nebude mať dostatok prostriedkov na splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov a/alebo vyplatenie výnosov z Dlhopisov zodpovedajúcich výške Emisného kurzu Dlhopisov. V prípade, ak je na súd podaná žaloba týkajúca sa informácií obsiahnutých v Základnom prospekte, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátnych práv znášať náklady na preklad Základného prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Základného prospektu alebo ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Základného prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov.</p> |
| Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN) | <p>Názov Dlhopisu je Downtown Yards 2028.</p> <p>Dlhopisom bol spoločnosťou Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 493/B (ďalej len CDCP) pridelený identifikačný kód ISIN SK4000024881.</p> |
| Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta | <p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť JTRE Financing 4, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 812 224, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 163114/B, LEI: 097900CAKA0000106190.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2 5941 8200.</p> |
| Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu | <p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra, ktorým je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej len J&T BANKA a v tejto kapacite aj ako Hlavný manažér). Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.</p> <p>Emitent prostredníctvom kótačného agenta požiadava o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&T BANKA (v tejto kapacite ďalej len Kótačný agent), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p> |
| Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Základný prospekt | <p>Základný prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán pre účely Nariadenia o prospekte na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch. Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk.</p> |
| Dátum schválenia Základného prospektu | <p>Základný prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-659-951 k č. sp. NBS1-000-095-079 zo dňa 27. februára 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28. februára 2024.</p> |

1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

Kto je emitentom cenných papierov?

| | |
|---|---|
| Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo podľa ktorého Emitent vykonáva činnosť | <p>Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 163114/B, IČO: 54 812 224, LEI: 097900CAKA0000106190.</p> <p>Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len Obchodný zákonník), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len Občiansky zákonník) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).</p> |
| Hlavné činnosti Emitenta | <p>Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou / emisiami Dlhopisov spoločnosti Kalos, s.r.o. (Projektová spoločnosť) prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek.</p> <p>Emitent predpokladá, že takto poskytnuté prostriedky budú využité najmä na financovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou, a predajom bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom súbore stavieb Downtown Yards (pôvodne nazývanom Klingerka 2) a prvej časti polyfunkčného súboru stavieb Downtown Yards Office (pôvodne nazývanom Klingerka 3), ktoré sa nachádzajú na križovatke ulíc Prístavná, Košická a Mlynské nivy, mestská časť Ružinov, Bratislava II, Slovenská republika (ďalej spoločne len Projekt) a to vo výške celkového alebo časti výnosu z emisie Dlhopisov.</p> |
| Hlavní akcionári Emitenta | <p>Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky ako súkromná spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>private limited liability company</i>), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energie, obchodu, priemyslu a turizmu pod číslom HE217553 (Jediný spoločník). Jediný spoločník priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.</p> <p>Jediný spoločník je spoločne ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Peter Piš (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %) (Koneční vlastníci).</p> <p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Jediný spoločník a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci.</p> |
| Kľúčové riadiace osoby Emitenta | <p>Kľúčové riadiace osoby Emitenta sú jeho konatelia, ktorými sú od 17. augusta 2022, Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán.</p> |
| Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta | <p>Audítorm Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov pod č. 96.</p> |

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

| | | | |
|--|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| <p>Kľúčové údaje z priebežnej individuálnej účtovnej závierky k 30. júnu 2023 a auditovanej riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2022, obe zostavené podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR:</p> | | | |
| Súvaha | 17. 8. 2022 (auditované) | 31. 12. 2022 (auditované) | 30.6.2023 (neauditované) |
| Spolu majetok | 5 000 | 11 795 140 | 41 912 207 |
| Neobežný majetok | 0 | 0 | 41 654 979 |
| Obežný majetok | 5 000 | 11 788 738 | 242 422 |
| Vlastné imanie | 5 000 | -467 555 | -1 253 575 |
| Spolu vlastné imanie a záväzky | 5 000 | 11 795 140 | 41 912 207 |
| Výkaz ziskov a strát | 17. 8. 2022 (auditované) | rok končiaci sa 31. 12. 2022 (auditované) | k 30.6.2023 (neauditované) |
| Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti | 0 | -70 866 | -12 488 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením | 0 | -598 163 | -739 890 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení | 0 | -472 555 | -786 020 |
| Prehľad peňažných tokov | 17. 8. 2022 (auditované) | za rok končiaci 31. 12. 2022 (auditované) | k 30.6.2023 (neauditované) |
| Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti | 0 | -316 100 | -1 031 405 |
| Čisté peňažné toky z investičnej činnosti | 0 | 0 | -40 700 000 |
| Čisté peňažné toky z finančnej činnosti | 5 000 | 11 974 230 | 30 231 219 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka | 5 000 | 11 663 130 | 162 944 |

Súčasťou auditovanej riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2022 je aj správa audítora, ktorá bola bez výhrad.

S výnimkou vydania týchto Dlhopisov a emisie dlhopisov v rámci Programu v celkovej menovitej hodnote 25 000 000 EUR s názvom „KLINGERKA II.2028“, ISIN: SK4000022760 nevykonal Emitent od zostavenia auditovanej riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2022 žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu jeho aktíva, pasíva a výnosy, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej riadnej individuálnej účtovnej závierky za rok 2022 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok.

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

| | |
|---|--|
| Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta | <p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi a taktiež k Projektu zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none">Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie – Emitent je spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Okrem získania finančných prostriedkov prostredníctvom emisie / emisií Dlhopisov a ich poskytnutie Projektovej spoločnosti prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek nebude Emitent vykonávať iné aktivity. Emitent je teda vystavený riziku, že straty vyplývajúce z jeho činnosti nebude môcť kompenzovať inými príjmami.Kreditné riziko Projektu – Schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov je ovplyvnená schopnosťou Projektovej spoločnosti plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas a zároveň schopnosťou Projektovej spoločnosti dosiahnuť príjem z predaja Bytov v Projekte. Neúspech Projektu môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Projektovej spoločnosti a následne na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.Riziko plynúce z budúceho nadradeného financovania Projektovej spoločnosti – Projektová spoločnosť bude pravdepodobne v budúcnosti dlžníkom na základe nadradeného bankového financovania, z ktorého bude financovať development a výstavbu Projektu. Očakáva sa, že všetky významné aktíva Projektu budú založené v prospech veriteľov z tohto úveru. Ak by prišlo k výkonu zabezpečenia, akýkoľvek výťažok bude prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z úveru. Navyše, výnosy primárne z predaja Bytov v Projekte by sa použili v prvom rade na splatenie tohto úveru a až následne na splatenie záväzkov Projektovej spoločnosti voči Emitentovi, z čoho by sa splatili Dlhopisy. Existuje riziko, že Emitent by v tomto prípade nedosiahol plné uspokojenie svojej pohľadávky z úveru alebo pôžičky poskytnutej Projektovej spoločnosti, čo by malo nepriaznivý vplyv na jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov – Ak by Projektová spoločnosť, ktorej Emitent poskytne formou úverov a/alebo pôžičiek čistý výnos z emisií Dlhopisov mala aj iné finančné zadĺženie voči tretím osobám môže to výrazne zvýšiť kreditné riziko Emitenta. Toto riziko sa materializuje najmä, ak splatnosť pohľadávok tretích osôb nastane pred splatnosťou finančného zadĺženia voči Emitentovi, čo pravdepodobne bude mať dopad na schopnosť Projektovej spoločnosti plniť záväzky voči Emitentovi.Riziko likvidity a koncentrácie – Ak by Emitentovi neboli hradené záväzky načas a nezíska potrebné prostriedky iným spôsobom, môže sa stať insolventným a neschopným tak plniť záväzky z Dlhopisov. Podnikanie Emitenta nie je geograficky ani produktovo diverzifikované. Takmer všetky aktíva Emitenta budú predstavovať pohľadávky z úverov / pôžičiek poskytnutých Projektovej spoločnosti. V prípade zhoršenia hospodárenia a platobnej morálky Projektovej spoločnosti nemá Emitent iné zdroje, ktoré by sa mohli použiť na uhradenie záväzkov z Dlhopisov.Negatívne dopady makroekonomickej situácie na Projekt – Napriek tomu, že Projekt nebol ku dňu vyhotovenia Základného prospektu významne zasiahnutý súčasnou makroekonomickou neistotou možno predpokladať, že v nadväznosti na zvýšené úrokové sadzby, vyššie priemernú infláciu v porovnaní s priemerom za predošlých päť rokov a pretrvávajúce vojnové konflikty, ktoré majú dopad na globálne dodávateľské reťazce, komodity a materiály môžu čeliť dodávatelia Projektu vyšším cenám za materiály, ktoré majú byť použité pri stavbe. Neistota spôsobená ekonomickými dopadmi vojnového konfliktu na Ukrajine a v iných krajinách sveta na ekonomiku celej Európy tieto riziká ďalej zvyšuje. Všetky tieto aspekty by mohli ovplyvniť výnosy z predaja Bytov v Projekte, ak by sa Projektovej spoločnosti nepodarilo preniesť zvýšené náklady na klientov. Prípadné nútené zvýšenie cien Bytov by zase mohlo negatívne ovplyvniť dopyt po kúpe Bytov. Všetky tieto riziká by mohli sekundárne ovplyvniť aj schopnosť Emitenta uhradiť záväzky z Dlhopisov.Riziko zhoršenia stavu realitného trhu v Bratislave – Úspech Projektu je do veľkej miery závislý od makroekonomickej a politickej situácie v Slovenskej republike, pričom významné riziko predstavuje aj koncentrácia týkajúceho sa realitného trhu v Bratislave. Projekt je vystavený špecifickým rizikám realitného trhu v Bratislave, akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu investorov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby stavebných a predajných cien a konkurencia iných developerských projektov v Bratislave. Projekt bude generovať výnos najmä z príjmov z predaja Bytov, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien predaja nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na výnosy a hodnotu Projektu. |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže v dôsledku podstatne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov. |
|--|--|

1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

| | |
|---|---|
| Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u | Dlhopisy v zaknihovanej podobe s nulovým úrokovým výnosom vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 25 000 000 EUR splatné v roku 2028, ISIN SK4000024881. Názov Dlhopisov je Downtown Yards 2028. Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR. |
| Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti | Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 25 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 25 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 27. októbra 2028. |
| Opis práv spojených s cennými papiermi | Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o dlhopisoch), Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o konkurze). Majiteľ dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi v súlade s Podmienkami a právo požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta alebo Projektovej spoločnosti. Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 11. aprílu 2025) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti predčasne splatiť Dlhopisy, tak že písomným oznámením Majiteľom určí, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť sa stávajú predčasne splatné. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta . Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu spolu s mimoriadnym úrokovým výnosom stanoveným v Podmienkach. Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (najmä podľa Zákona o konkurze). Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. |
| Opis poradia prednosti Dlhopisov v prípade platobnej neschopnosti Emitenta | Záväzky z Dlhopisov budú zakladať priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (a v rozsahu Zabezpečenia podľa Podmienok) zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom (pre odstránenie pochybností aj rovnocenne vo vzťahu ku každej inej emisii Dlhopisov na základe Programu) a aspoň rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov. Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle § 9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel. |
| Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov | Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s Podmienkami prevody Dlhopisov v CDCP za určitých podmienok pozastavené a to počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po príslušnom rozhodnom dni (ktorý je vymedzený v Podmienkach v závislosti od konkrétnych okolností, ktoré môžu nastať) až do príslušného dňa splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov. |
| Výnos Dlhopisov a postup vyplácania | Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom, ktorý je pre Dátum emisie ako prvý deň úpisu vo výške 75,11 % menovitej hodnoty Dlhopisov a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise ako je uvedené v Podmienkach. Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo dňa 27. októbra 2028. |

Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

| | |
|---|--|
| Prijatie Dlhopisov na regulovaný či iný trh | Emitent požiada prostredníctvom Kodačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. |
|---|--|

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

| | |
|--|--|
| Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Dlhopisy | <p>Najvýznamnejšie rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom zahŕňajú najmä nasledujúce právne a iné skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none">Riziko predčasného splatenia – Emitent sa môžu rozhodnúť v súlade s Podmienkami, že Dlhopisy predčasne splatí a to najskôr k prvému výročiu dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do dňa konečnej splatnosti. V tom prípade sú investori vystavení riziku nižšieho než predpokladaného výnosu, ktorý nemusí vykryť ani kompenzácia vo forme mimoriadneho úrokového výnosu.Riziko inflácie - Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia, ktorá znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Ak hodnota inflácie prekročí predpokladaný ročný výnos do splatnosti, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná.Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou – Majiteľ, ktorého výnos je určený rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisu a jeho nižšou emisnou cenou určenou emisným kurzom, je vystavený riziku poklesu ceny takéhoto Dlhopisu v dôsledku rastu trhových úrokových sadzieb. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisu.Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta, ktorý je predmetom zabezpečenia – Dlhopisy sú zabezpečené najmä záložným právom na obchodný podiel v Emitentovi. Hodnota obchodného podielu sa môže s ohľadom na rôzne korporátne, podnikateľské alebo iné kroky Emitenta a/alebo Jediného spoločníka či ich hospodárske výsledky výrazne zmeniť až do splatnosti Dlhopisov. Investori sú tak vystavení riziku, že pri výkone záložného práva nemusí byť jeho hodnota dostatočná na uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany – Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany ani pre ne neexistuje dobrovoľný systém ochrany vkladov. V prípade platobnej neschopnosti Emitenta sa investori do Dlhopisov nemôžu spoliehať na to, že im akékoľvek (zákonné či dobrovoľné) systémy ochrany nahradia stratu kapitálu investovaného do Dlhopisov a môžu stratiť celú svoju investíciu.Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane – Investori sú vystavení riziku možnej povinnosti zaplatiť dane alebo iné platby v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného relevantného štátu. Výnosy z Dlhopisov môžu tiež podliehať zrážkovej dani. V dôsledku toho môže byť výsledný výnos z Dlhopisov nižší ako investori predpokladali či pri predaji môže byť investorom vyplatená nižšia čiastka ako očakávali.Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky – Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Investori by sa mali s týmito poplatkami dopredu dôkladne oboznámiť, inak môžu byť vystavení riziku, že výnos z Dlhopisov bude nižší ako predpokladali alebo pri následnom predaji im bude vyplatená nižšia čiastka ako očakávali. <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na výnos investora z Dlhopisov. V prípade, že by sa niektoré z rizík realizovalo, môže dokonca dôjsť k tomu, že investorovi do splatnosti Dlhopisov bude splatená iba časť menovitej hodnoty Dlhopisov alebo príde o celú investíciu.</p> |
|--|--|

1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu

Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do tohto cenného papiera?

| | |
|-------------------------------------|--|
| Všeobecné podmienky verejnej ponuky | <p>Dlhopisy budú ponúkané na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upísaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 11. marca 2024 do dňa 28. februára 2025. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 11. apríl 2024. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upísanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> |
|-------------------------------------|--|

| | |
|---|---|
| | <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. V rámci verejnej ponuky bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojej pobočky, J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p> |
| Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky | <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 11. marca 2024 do dňa 28. februára 2025.</p> |
| Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu | <p>Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Nemožno ale zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. V prípade prijatia Dlhopisov budú Dlhopisy obchodované v súlade s príslušnými pravidlami regulovaného voľného trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.</p> |
| Plán distribúcie Dlhopisov | <p>Emitent plánuje prostredníctvom Hlavného manažéra ponúkať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky v Slovenskej republike. Investori v Slovenskej republike budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie.</p> <p>Minimálna čiastka, za ktorú bude investor oprávnený upísať a kúpiť Dlhopisy je stanovená na 1 000 EUR, (tj. minimálna výška objednávky investora je stanovená jeden kus Dlhopisu). Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred v osobitnej sekcii svojho webového sídla www.jtre.sk/dlhopisy.</p> <p>Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi.</p> <p>Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov bude Majiteľom zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.</p> <p>Za účelom úspešného primárneho vysporiadania Emisie (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nespĺní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.</p> |
| Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky | <p>Všetky náklady na prípravu Emisie predstavovali približne 540 000 EUR. Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 18 238 082 EUR.</p> <p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 5. januára 2024 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 5. januára 2024. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Základného prospektu a ktorí v čase schválenia Základného prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.</p> <p>Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou, ktorá vedie evidenciu Dlhopisov, osobou vykonávajúcou vysporiadanie obchodov s Dlhopismi alebo inou osobou, tj. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za vykonanie prevodu Dlhopisov, služby spojené s evidenciou Dlhopisov atď.</p> |

Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?

| | |
|--|---|
| Popis osoby ponúkajúcich Dlhopisy | Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra. Hlavným manažérom je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábřeží 8 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B. Hlavný manažér je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky je pobočkou v Slovenskej republike založenou podľa slovenského práva. Hlavný manažér tak vykonáva svoju činnosť podľa českého práva, resp. v rozsahu aplikovateľnom na slovenskú pobočku, podľa slovenského práva. |
| Popis osoby, ktorá bude žiadať o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu | Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábřeží 8 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B. Kótačný agent je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky je pobočkou v Slovenskej republike založenou podľa slovenského práva. Kótačný agent tak vykonáva svoju činnosť podľa českého práva a v rozsahu uplatniteľnom na slovenskú pobočku, podľa slovenského práva. |

Prečo sa Základný prospekt vypracúva?

| | |
|---|---|
| Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov | Čisté výnosy z Emisie budú využité na financovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou, a predajom Bytov v Projekte Klingerka II. Podmienky zároveň umožňujú dočasné použitie prostriedkov na iné účely. Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 18 238 082 EUR. |
| Spôsob umiestnenia Dlhopisov | Dlhopisy budú umiestnené na regulovaný voľný trh BCPB Hlavným manažérom. Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať na vyhľadanie potenciálnych investorov do Dlhopisov, umiestnenie a predaj Dlhopisov týmto investorom. Ponuka Dlhopisov tak bude vykonávaná na tzv. „best efforts“ báze. Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s emisiou Dlhopisov povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť. |
| Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke | Hlavný manažér môže byť motivovaný predajť Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov (hoci Emitent o takých skutočnostiach nemá vedomosť). Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na Emisii v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na Emisii môže okrem prípravy Emisie spočívať aj v upísaní celej, alebo časti Emisie na primárnom trhu. Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môže Emitentovi alebo Projektovej spoločnosti v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti sa môžu v budúcnosti podieľať na financovaní Projektovej spoločnosti formou bankového úveru alebo iným spôsobom. Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícii Administrátora, Kótačného agenta a Agentu pre zabezpečenie. Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre Emisiu a ponuku Dlhopisov. |