

**JTRE Financing 5, s. r. o.**

**Dlhopisy Ganz House 2028 bez úrokového výnosu (*zero coupon*)  
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 35 000 000 EUR  
zabezpečené ručiteľským vyhlásením J&T REAL ESTATE HOLDING PLC a záložným právom  
splatné v roku 2028  
ISIN: SK4000025359**

JTRE Financing 5, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 963 731, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 175225/B, LEI: 097900CAKA0000172247 (ďalej len **Emitent**) bude vydávať dlhopisy v celkovej menovitej hodnote do 35 000 000 EUR podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa zabezpečených ručiteľským vyhlásením a záložným právom (ďalej len **Dlhopisy**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a 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 (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, založenej a existujúcej podľa práva Cyperskej republiky ako akciová spoločnosť (*public limited company*), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553, LEI: 315700YFMEZ15TUESY76 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov do celkovej výšky 42 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,2-násobku menovitej hodnoty príslušného Dlhopisu a záložným právom na 100 % obchodného podielu Emitenta a prípadne určitých pohľadávok Emitenta v prospech spoločného zástupcu Majiteľov, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, podnikajúcej na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Po, vložka č. 1320/B (ďalej len **Agent pre zabezpečenie**).

Tento dokument pripravený Emitentom predstavuje prospekt pre Dlhopisy (ďalej len **Prospekt**) a bol pripravený podľa článku 6 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), podľa Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a podľa príloh 6, 14, 21 a 22 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a ktorým sa zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

**Tento Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len NBS) rozhodnutím dňa 5. júna 2024, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte.** Prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

**NBS schválila tento Prospekt len ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Schválenie zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.**

**Prospekt je platný do 5. júna 2025.** Povinnosť doplniť Prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už Prospekt nie je platný.

**Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali samostatne uvážiť vhodnosť investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy riziká opísané v článku 2 Prospektu „Rizikové faktory“.**

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie.

Prospekt zo dňa 21. mája 2024.

*Hlavný manažér*

**J&T BANKA, a.s.**

## OBSAH

Článok	Strana
1. SÚHRN .....	4
1.1 Úvod a upozornenia .....	4
1.2 Kľúčové informácie o emitentovi .....	4
1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch .....	6
1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu .....	8
2. Rizikové faktory .....	12
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi .....	12
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Projektu Ganz House .....	16
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine .....	21
2.4 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom .....	26
3. Prehlásenie zodpovednosti .....	33
4. Informácie o Emitentovi .....	34
4.1 Audítori Emitenta .....	34
4.2 Základné informácie o Emitentovi .....	34
4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti .....	35
4.4 Organizačná štruktúra .....	38
4.5 Informácie o trendoch .....	39
4.6 Prognózy a odhady zisku .....	40
4.7 Riadiace a dozorné orgány .....	40
4.8 Hlavní akcionári .....	41
4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta .....	42
4.10 Súdne a rozhodcovské konania .....	42
4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta .....	42
4.12 Významné zmluvy .....	42
5. Údaje o Ručiteľovi .....	43
5.1 Štatutárni audítori .....	43
5.2 Informácie o Ručiteľovi .....	43
5.3 Prehľad podnikateľskej činnosti .....	45
5.4 Organizačná štruktúra .....	48
5.5 Informácie o trendoch .....	49
5.6 Prognózy a odhady zisku .....	51
5.7 Riadiace a dozorné orgány .....	51
5.8 Hlavní akcionári .....	52
5.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa .....	52
5.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania .....	52
5.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa a ďalšie významné zmeny .....	52
5.12 Významné zmluvy .....	53
6. Ručiteľské vyhlásenie .....	54
7. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu .....	56
8. Dostupné dokumenty .....	57
9. Údaje o cenných papieroch – Podmienky Dlhopisov .....	58
10. Podmienky ponuky .....	94
10.1 Dodatočné informácie .....	96
11. Všeobecné informácie .....	99
12. Upozornenia a obmedzenia .....	101
13. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike .....	104
13.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike .....	104
13.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike .....	105

14. Zoznam definovaných pojmov a skratiek.....106

## 1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn uvádza kľúčové informácie, ktoré investori potrebujú na pochopenie povahy a rizík Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov. Súhrn sa má čítať spolu s ostatnými časťami Prospektu. Pojmy s počítačným veľkým písmenom, ktoré sú použité v súhrne, majú význam, ktorý je im priradený v Podmienkach alebo v akejkoľvek inej časti Prospektu. 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.

### 1.1 Úvod a upozornenia

<p><b>Upozornenia</b></p>	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k prospektu zo dňa 21. mája 2024 (ďalej len <b>Prospekt</b>).</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi 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 Prospekte, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátneho práva znášať náklady na preklad 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 Prospektu, alebo ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov.</p>
<p><b>Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)</b></p>	<p>Názov Dlhopisu je Ganz House 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 <b>Centrálny depozitár</b> alebo <b>CDCP</b>) pridelený identifikačný kód ISIN SK4000025359.</p>
<p><b>Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta</b></p>	<p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť JTRE Financing 5, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 963 731, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 175225/B, LEI: 097900CAKA0000172247 (ďalej len <b>Emitent</b>).</p> <p>Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2 5941 8200.</p>
<p><b>Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu</b></p>	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra, ktorým je J&amp;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&amp;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 <b>J&amp;T BANKA</b> a v tejto kapacite aj ako <b>Hlavný manažér</b>). Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.</p> <p>Emitent prostredníctvom kotočného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kotočným agentom je J&amp;T BANKA (v tejto kapacite ďalej len <b>Kotočný agent</b>), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p>
<p><b>Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Prospekt</b></p>	<p>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 <a href="mailto:info@nbs.sk">info@nbs.sk</a>.</p>
<p><b>Dátum schválenia Prospektu</b></p>	<p>Prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-714-658 k č. sp. NBS1-000-098-611 zo dňa 5. júna 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 5. júna 2024.</p>

### 1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

#### Kto je emitentom cenných papierov?

<p><b>Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo podľa ktorého Emitent vykonáva</b></p>	<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: 175225/B, IČO: 55 963 731, LEI: 097900CAKA0000172247.</p>
--	--

PROSPEKT

<b>činnosť</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len <b>Obchodný zákonník</b> ), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len <b>Občiansky zákonník</b> ) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).
<b>Hlavné činnosti Emitenta</b>	Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spoločnosti Ganz house, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Slovenská republika, IČO: 46 967 745, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 86709/B ( <b>Projektová spoločnosť</b> ) prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek.  Emitent predpokladá, že takto poskytnuté prostriedky budú využité najmä na financovanie a/alebo refinancovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou, a predajom bytov a predajom a/alebo prenájmom nebytových priestorov v Projekte Ganz House a to vo výške celkového alebo časti výnosu z emisie Dlhopisov.
<b>Hlavní akcionári Emitenta</b>	Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky ako akciová spoločnosť ( <i>public limited company</i> ), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553 ( <b>Ručiteľ</b> ). Ručiteľ priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.  Ručiteľ je 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 %) ( <b>Koneční vlastníci</b> ).  Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci.
<b>Kľúčové riadiace osoby Emitenta</b>	Kľúčové riadiace osoby Emitenta sú jeho konatelia, ktorými sú od 9. januára 2024 Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán.
<b>Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta</b>	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 Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov pod č. 96.

**Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?**

Kľúčové údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. januára 2024 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR:

<b>Súvaha</b>	<b>k 31.01.2024 (auditované)</b>	<b>Výkaz ziskov a strát</b>	<b>zostavený za obdobie do 31.01.2024 (auditované)</b>
Spolu majetok	5 000	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 2 642
Neobežný majetok	0	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 2 642
Obežný majetok	5 000	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 2 642
Vlastné imanie	2 358		
Spolu vlastné imanie a záväzky	5 000		

<b>Prehľad peňažných tokov</b>	<b>zostavený za obdobie do 31.01.2024 (auditované)</b>
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	5 000

Súčasťou auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. januára 2024 je aj správa audítora, ktorá bola bez výhrad.

Emitent nevykonával od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. januára 2024 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 individuálnej účtovnej závierky k 31. januára 2024 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok.

**Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?**

<b>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta</b>	Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti: <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie</b></li> <li><b>Kreditné riziko Projektu Ganz House</b></li> <li><b>Riziko plynuce z budúceho nadradeného financovania Projektovej spoločnosti</b></li> <li><b>Riziko rozdelenia Projektu Ganz House</b></li> </ol>
---	--

	<p>5. <b>Riziko plynúce z následného poskytnutia prostriedkov</b></p> <p>6. <b>Riziko likvidity a koncentrácie</b></p> <p>7. <b>Negatívne dopady makroekonomickej situácie vrátane faktorov vysokej inflácie, vojnového konfliktu na Ukrajine na Projekt Ganz House</b></p> <p>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.</p>
--	---

### 1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

#### Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

<b>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u</b>	<p>Dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 35 000 000 EUR splatné v roku 2028, ISIN SK4000025359. Druhom cenného papiera je zabezpečený dlhopis. Dlhopis je zabezpečený ručiteľským vyhlásením a záložným právom.</p> <p>Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.</p>
<b>Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti</b>	<p>Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 35 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 35 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 20. júna 2028.</p>
<b>Opis práv spojených s cennými papiermi</b>	<p>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 <b>Zákon o dlhopisoch</b>), Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len <b>Zákon o konkurze</b>). 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.</p> <p>Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 20. júnu 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 (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len <b>Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b> a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len <b>Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>. 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.</p> <p>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 (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s mimoriadnym príplatkom k Diskontovanej hodnote (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) stanoveným v Podmienkach. Po predčasnom čiastočnom splatení pojem Menovitá hodnota v Podmienkach bude znamenať nezaplatenú menovitú hodnotu každého Dlhopisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu bude nová Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie Menovitej hodnoty.</p> <p>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.</p>
<b>Opis poradia prednosti Dlhopisov v prípade platobnej neschopnosti Emitenta</b>	<p>Záväzky z Dlhopisov budú zakladať priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (po zriadení Ručenia a Zabezpečenia a v jeho rozsahu 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 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.</p> <p>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</p>

	zahraničnom organizovanom trhu, o spríaznenosti pohľadávky nevedel.
<b>Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov</b>	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.
<b>Výnos Dlhopisov a postup vyplácania</b>	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 78,02 % Menovitej hodnoty Dlhopisov a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise ako je uvedené v Podmienkach. Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo dňa 20. júna 2028.

### Existuje záruka spojená s cennými papiermi?

<b>Stručný opis povahy a rozsah záruky</b>	<p>Dlhopisy sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, ktorým sa Ručiteľ dňa 21. mája 2024 zaviazal bezpodmienečne a neodvolateľne podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa zaplatí takú čiastku namiesto Emitenta v súlade s ručiteľským vyhlásením. Ručenie je limitované do celkovej výšky 42 000 000 EUR a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,2-násobku menovitej hodnoty príslušného Dlhopisu.</p> <p>Dlhopisy sú taktiež zabezpečené záložným právom (i) na obchodný podiel Emitenta a v prípade, že to bude relevantné aj (ii) k pohľadávkam z Depozitného účtu, v každom prípade v prospech spoločnosti J&amp;T BANKA (v tejto kapacite ako <b>Agent pre zabezpečenie</b>), ako agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch.</p>																																																														
<b>Stručný opis Ručiteľa vrátane jeho LEI</b>	<p>Ručiteľom je spoločnosť J&amp;T REAL ESTATE HOLDING PLC, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako akciová spoločnosť (<i>public limited company</i>), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia, pod číslom HE217553, LEI: 315700YFMEZ15TUESY76 (ďalej len <b>Ručiteľ</b>).</p> <p>Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa je pôsobiť ako holdingová spoločnosť, ktorá najmä spravuje svoje majetkové účasti v Skupine a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine.</p>																																																														
<b>Identifikačné údaje štatutárneho audítora Ručiteľa</b>	<p>Audítorm Ručiteľa je spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 14, 1087, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri auditorov s licenčným číslom certifikátu E194/A/2013.</p>																																																														
<b>Relevantné kľúčové finančné informácie na účely posúdenia schopnosti Ručiteľa plniť svoje záväzky podľa záruky</b>	<p>Kľúčové údaje z auditovaných konsolidovaných účtovných zvierok Ručiteľa zostavených za roky končiacie 31. decembra 2021 a 31. decembra 2022 podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS), v znení prijatom EÚ, v EUR sú uvedené nižšie.</p> <p>Ručiteľ zostavil na účely Prospektu priebežnú konsolidovanú účtovnú zvierku za rok končiaci 31. decembra 2023 podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS), v znení prijatom EÚ, v EUR, ktorá ku dňu vyhotovenia Prospektu nebola auditovaná. Kľúčové údaje z tejto účtovnej zvierky sú uvedené taktiež nižšie.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii – údaje v tisícoch EUR</b></th> <th style="text-align: right;"><b>k 31. 12. 2023</b> (neauditované)</th> <th style="text-align: right;"><b>k 31. 12. 2022</b> (auditované)</th> <th style="text-align: right;"><b>k 31. 12. 2021</b> (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktíva celkom</td> <td style="text-align: right;">1 236 079</td> <td style="text-align: right;">1 434 592</td> <td style="text-align: right;">1 320 462</td> </tr> <tr> <td>Záväzky celkom</td> <td style="text-align: right;">1 037 281</td> <td style="text-align: right;">1 232 401</td> <td style="text-align: right;">1 112 805</td> </tr> <tr> <td>Vlastné imanie a záväzky spolu</td> <td style="text-align: right;"><u>1 236 079</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1 434 592</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1 320 462</u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát – údaje v tisícoch EUR</b></th> <th style="text-align: right;"><b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2023</b> (neauditované)</th> <th style="text-align: right;"><b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2022</b> (auditované)</th> <th style="text-align: right;"><b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2021</b> (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Celkové prevádzkové výnosy</td> <td style="text-align: right;">344 148</td> <td style="text-align: right;">116 071</td> <td style="text-align: right;">32 179</td> </tr> <tr> <td>Celkové prevádzkové príjmy</td> <td style="text-align: right;">360 513</td> <td style="text-align: right;">140 447</td> <td style="text-align: right;">103 621</td> </tr> <tr> <td>Zisk z prevádzkovej činnosti</td> <td style="text-align: right;">47 538</td> <td style="text-align: right;">23 929</td> <td style="text-align: right;">54 939</td> </tr> <tr> <td>Zisk pred zdanením</td> <td style="text-align: right;">9 749</td> <td style="text-align: right;">10 911</td> <td style="text-align: right;">44 978</td> </tr> <tr> <td>Čistý zisk za rok</td> <td style="text-align: right;"><u>748</u></td> <td style="text-align: right;"><u>3 504</u></td> <td style="text-align: right;"><u>37 060</u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Výkaz o peňažných tokoch – údaje v tisícoch EUR</b></th> <th style="text-align: right;"><b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2023</b> (neauditované)</th> <th style="text-align: right;"><b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2022</b> (auditované)</th> <th style="text-align: right;"><b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2021</b> (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou</td> <td style="text-align: right;">182 259</td> <td style="text-align: right;">-59 357</td> <td style="text-align: right;">-98 084</td> </tr> <tr> <td>Peňažné toky vytvorené z (použitie v) investičnej činnosti</td> <td style="text-align: right;">23 587</td> <td style="text-align: right;">-7 010</td> <td style="text-align: right;">79 954</td> </tr> <tr> <td>Peňažné toky použité vo finančnej činnosti</td> <td style="text-align: right;">-219 448</td> <td style="text-align: right;">71 315</td> <td style="text-align: right;">108 909</td> </tr> <tr> <td>Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka</td> <td style="text-align: right;"><u>100 322</u></td> <td style="text-align: right;"><u>113 857</u></td> <td style="text-align: right;"><u>108 909</u></td> </tr> </tbody> </table>			<b>Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii – údaje v tisícoch EUR</b>	<b>k 31. 12. 2023</b> (neauditované)	<b>k 31. 12. 2022</b> (auditované)	<b>k 31. 12. 2021</b> (auditované)	Aktíva celkom	1 236 079	1 434 592	1 320 462	Záväzky celkom	1 037 281	1 232 401	1 112 805	Vlastné imanie a záväzky spolu	<u>1 236 079</u>	<u>1 434 592</u>	<u>1 320 462</u>	<b>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát – údaje v tisícoch EUR</b>	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2023</b> (neauditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2022</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2021</b> (auditované)	Celkové prevádzkové výnosy	344 148	116 071	32 179	Celkové prevádzkové príjmy	360 513	140 447	103 621	Zisk z prevádzkovej činnosti	47 538	23 929	54 939	Zisk pred zdanením	9 749	10 911	44 978	Čistý zisk za rok	<u>748</u>	<u>3 504</u>	<u>37 060</u>	<b>Výkaz o peňažných tokoch – údaje v tisícoch EUR</b>	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2023</b> (neauditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2022</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2021</b> (auditované)	Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou	182 259	-59 357	-98 084	Peňažné toky vytvorené z (použitie v) investičnej činnosti	23 587	-7 010	79 954	Peňažné toky použité vo finančnej činnosti	-219 448	71 315	108 909	Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	<u>100 322</u>	<u>113 857</u>	<u>108 909</u>
<b>Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii – údaje v tisícoch EUR</b>	<b>k 31. 12. 2023</b> (neauditované)	<b>k 31. 12. 2022</b> (auditované)	<b>k 31. 12. 2021</b> (auditované)																																																												
Aktíva celkom	1 236 079	1 434 592	1 320 462																																																												
Záväzky celkom	1 037 281	1 232 401	1 112 805																																																												
Vlastné imanie a záväzky spolu	<u>1 236 079</u>	<u>1 434 592</u>	<u>1 320 462</u>																																																												
<b>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát – údaje v tisícoch EUR</b>	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2023</b> (neauditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2022</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2021</b> (auditované)																																																												
Celkové prevádzkové výnosy	344 148	116 071	32 179																																																												
Celkové prevádzkové príjmy	360 513	140 447	103 621																																																												
Zisk z prevádzkovej činnosti	47 538	23 929	54 939																																																												
Zisk pred zdanením	9 749	10 911	44 978																																																												
Čistý zisk za rok	<u>748</u>	<u>3 504</u>	<u>37 060</u>																																																												
<b>Výkaz o peňažných tokoch – údaje v tisícoch EUR</b>	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2023</b> (neauditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2022</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa</b> <b>31. 12. 2021</b> (auditované)																																																												
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou	182 259	-59 357	-98 084																																																												
Peňažné toky vytvorené z (použitie v) investičnej činnosti	23 587	-7 010	79 954																																																												
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti	-219 448	71 315	108 909																																																												
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	<u>100 322</u>	<u>113 857</u>	<u>108 909</u>																																																												

	<p>Súčasťou auditovaných konsolidovaných účtovných závierok za roky končiace 31. decembra 2022 a 31. decembra 2021 sú aj správy audítora, ktoré boli bez výhrad.</p>
<p><b>Najvýznamnejšie riziká týkajúce sa Ručiteľa</b></p>	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine sú hlavne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Nepriaznivý ekonomický vývoj a jeho dopad na prenájom nehnuteľností Skupiny</b></li> <li>2. <b>Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností</b></li> <li>3. <b>Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania dcérskych spoločností Ručiteľa</b></li> <li>4. <b>Riziko likvidity</b></li> </ol> <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Ručiteľa a zhoršiť jeho schopnosť plniť si svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.</p>

**Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?**

<p><b>Prijatie Dlhopisov na regulovaný či iný trh</b></p>	<p>Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie.</p>
---	---

**Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?**

<p><b>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Dlhopisy</b></p>	<p>Najvýznamnejšie rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom zahŕňajú najmä nasledujúce právne a iné skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Riziko predčasného splatenia</b></li> <li>2. <b>Riziko inflácie</b></li> <li>3. <b>Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou</b></li> <li>4. <b>Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta, ktorý je predmetom zabezpečenia</b></li> <li>5. <b>Žiadne obmedzenie pre dlhové financovanie Ručiteľa či zriadenie zabezpečenia</b></li> <li>6. <b>Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany</b></li> <li>7. <b>Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane</b></li> <li>8. <b>Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky</b></li> </ol> <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?**

<b>Všeobecné podmienky verejnej ponuky</b>	<p>Dlhopisy budú ponúkané na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosť spojená s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 6. júna 2024 do dňa 31. mája 2025. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 20. júna 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 upisovanie 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&amp;T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
<b>Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky</b>	<p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 6. júna 2024 do dňa 31. mája 2025.</p>
<b>Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu</b>	<p>Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale nemožno 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>
<b>Plán distribúcie Dlhopisov</b>	<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, (t. j. 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 <a href="http://www.jtre.sk/dlhopisy">www.jtre.sk/dlhopisy</a>.</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 nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.</p>
<b>Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky</b>	<p>Všetky náklady na prípravu Emisie predstavovali približne 800 000 EUR. Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 26 508 732 EUR.</p> <p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov vo forme verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udeleného Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Prospektu bude Hlavný manažér účtovať investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka poplatkov, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Poplatok za transakciu na iný účet</p>

	<p>ako držiteľský účet je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a> v časti 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 Prospektu a ktorí v čase schválenia 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, t. j. 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?**

<b>Popis osoby ponúkajúcich Dlhopisy</b>	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra. Hlavným manažérom je J&amp;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&amp;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 Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B. Hlavný manažér je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J&amp;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.</p>
<b>Popis osoby, ktorá bude žiadať o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu</b>	<p>Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&amp;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&amp;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 Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B. Kótačný agent je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J&amp;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.</p>

**Prečo sa Prospekt vypracúva?**

<b>Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov</b>	<p>Čisté výnosy z Emisie budú využité na financovanie a/alebo refinancovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou, predajom Bytov a predajom a/alebo prenájmom Komerčných priestorov v Projekte Ganz House. Podmienky zároveň umožňujú dočasné použitie prostriedkov na iné účely.</p> <p>Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 26 508 732 EUR.</p>
<b>Spôsob umiestnenia Dlhopisov</b>	<p>Dlhopisy budú umiestnené na regulovaný voľný trh BCPB Hlavným manažérom. Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, k vyhľadaniu potenciálnych investorov do Dlhopisov, umiestneniu a predaju 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.</p>
<b>Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke</b>	<p>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.</p> <p>Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môžu Emitentovi, Ručiteľovi 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.</p> <p>Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti sa môžu v budúcnosti podieľať na financovaní Projektovej spoločnosti formou bankového úveru alebo iným spôsobom.</p> <p>Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícií Administrátora, Kótačného agenta a Agentu pre zabezpečenie.</p>

	Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre Emisiu a ponuku Dlhopisov.
--	--

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené v tomto článku Prospektu. Riziká ovplyvňujúce schopnosť Emitenta splatiť záväzky z Dlhopisov sa týkajú jednak samotného Emitenta, ale tiež úspechu výstavby a predaja bytov a apartmánov (ďalej spoločne len **Byty**) a predaja a/alebo prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov (ďalej len **Komerčné priestory**) v polyfunkčnom objekte s marketingovým označením Ganz House, ktorý sa bude nachádzať na križovatke ulíc Pribinova a Čulenova, mestská časť Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I, Slovenská republika (ďalej len **Projekt Ganz House**) vzhľadom na to, že Emitent poskytne čistý výnos z Dlhopisov Projektovej spoločnosti (ako je definovaná nižšie) na jeho výstavbu.*

*Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním. Rizikové faktory popísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory.*

**Skupina** na účely Prospektu znamená Emitenta, Ručiteľa a všetky spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady.

### 2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi sú rozdelené na:

- (a) rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta;
- (b) rizikové faktory súvisiace so závislosťou Emitenta na iných osobách, vlastníckou štruktúrou a prevádzkou;
- (c) právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory.

#### **Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta**

##### ***Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie***

Emitent je spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Účelom jeho existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie Dlhopisov a ich poskytnutie projektovej spoločnosti Projektu Ganz House, teda spoločnosti Ganz house, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Slovenská republika, IČO: 46 967 745, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 86709/B (ďalej len **Projektová spoločnosť**) prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by zdroj splatenia Dlhopisov, ktorým je získanie peňažných prostriedkov primárne z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House, nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

##### ***Kreditné riziko Projektu Ganz House***

Emitent má v úmysle použiť výťažok z Emisie primárne na financovanie a/alebo refinancovanie Projektovej spoločnosti prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta, z ktorých plánuje splatiť svoje záväzky z Dlhopisov, bude splatenie úverov a/alebo pôžičiek poskytnutých Projektovej spoločnosti, pričom Projektová spoločnosť na splatenie použije hlavne príjem z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House. Emitent je teda vystavený kreditnému riziku Projektovej spoločnosti, čo znamená, že schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov je ovplyvnená schopnosťou Projektovej spoločnosti plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas a zároveň schopnosti Projektovej spoločnosti dosiahnuť príjem z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz

House. Ak by Projekt Ganz House nebol komerčne úspešný, prípadná predajná hodnota Bytov a/alebo Komerčných priestorov by nezodpovedala obdobným komerčne úspešným nehnuteľnostiam alebo by jednotliví kupujúci Bytov a/alebo Komerčných priestorov neboli schopní riadne a včas splatiť svoje splatné záväzky, nezískala by Projektová spoločnosť peňažné prostriedky na uhradenie záväzkov voči Emitentovi. V prípade Komerčných priestorov, ktoré nie sú určené na predaj by prípadný neúspech Projektu Ganz House vplýval na schopnosť Projektovej spoločnosti prenajať tieto Komerčné priestory za nájom zodpovedajúci iným obdobným komerčným nehnuteľnostiam. Neúspech Projektu Ganz House môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Projektovej spoločnosti, čo následne bude mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Existuje tiež možnosť, že Emitent prostriedky získané z emisie Dlhopisov, ktoré prechodne nie sú potrebné na financovanie a/alebo refinancovanie Projektu Ganz House, dočasne uloží na dedikovanom bankovom účte. Zodpovedajúce pohľadávky Emitenta z tohto účtu budú založené v prospech Majiteľov, ale Emitent však môže byť vystavený aj kreditnému riziku banky, u ktorej bude tento účet vedený.

### ***Riziko plynúce z budúceho nadradeného financovania Projektovej spoločnosti***

Projektová spoločnosť bude s veľkou pravdepodobnosťou v budúcnosti dlžníkom na základe nadradeného bankového financovania, z ktorého sa bude financovať primárne development a výstavba Projektu Ganz House (ďalej len **Budúci nadradený bankový úver**). V tejto súvislosti sa očakáva, že všetky významné aktíva Projektu Ganz House budú založené v prospech veriteľov z Budúceho nadradeného bankového úveru. Pohľadávky z Dlhopisov sú okrem Ručenia zabezpečené iba obchodným podielom Emitenta a prípadne niektorými jeho pohľadávkami, všetko v zmysle článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) Podmienok. Emitent ani Majitelia dlhopisov teda nebudú mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku Projektovej spoločnosti. Ak by došlo k porušeniu záväzkov Projektovej spoločnosti z Budúceho nadradeného bankového úveru, existuje predpoklad, že za stanovených podmienok môže nastať ich predčasná splatnosť a výkon záložného práva zo strany veriteľov, pričom výťažok z výkonu zabezpečenia by bol prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z Budúceho nadradeného bankového úveru. Výkon záložného práva by tiež Projektovú spoločnosť mohol významne obmedziť pri dispozícii s jej majetkom a jej schopnosť splatiť svoje záväzky voči Emitentovi.

Existencia Budúceho nadradeného bankového úveru výrazne zvyšuje kreditné riziko Emitenta, keďže výnosy primárne z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House by sa použili v prvom rade na splatenie tohto Budúceho nadradeného bankového úveru a až následne na splatenie záväzkov Projektovej spoločnosti voči Emitentovi, z čoho sa v poslednom kroku splatia Dlhopisy. Ak by príjmy z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House nepostačovali na úplné splatenie Budúceho nadradeného bankového úveru ako aj záväzkov Projektovej spoločnosti voči Emitentovi, Budúci nadradený bankový úver by bol splatený prednostne. Pohľadávky z Dlhopisov sú teda štruktúrne podriadené Budúcemu nadradenému bankovému úveru. 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 rozdelenia Projektu Ganz House***

Ku dňu tohto Prospektu nie je možné vylúčiť, že môže dôjsť rozdeleniu Projektu Ganz House na bytovú a nebytovú (komerčnú) časť. Rozdelenie s najväčšou pravdepodobnosťou prebehne formou odpredaja časti majetku, odpredaja, postúpenia a/alebo prevodu povolení, práv a povinností Projektovej spoločnosti jej sesterskej spoločnosti, v ktorej bude mať Ručiteľ rovnako ako v Projektovej spoločnosti 100% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach.

Existuje riziko, že proces rozdelenia budú sprevádzať právne, technické a/alebo iné komplikácie, a že rozdelenie Projektu Ganz House neprebehne v súlade so zámermi Projektovej spoločnosti a Ručiteľa. Akékoľvek zdržanie alebo iné komplikácie v súvislosti so zamýšľaným rozdelením Projektu Ganz House a/alebo nemožnosť toto rozdelenie vykonať môžu mať negatívny dopad na finančnú a hospodársku situáciu Projektovej spoločnosti a tým nepriamo aj Emitenta.

***Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov***

Ak by Projektová spoločnosť, ktorej Emitent poskytne formou úverov a/alebo pôžičiek čistý výnos z emisie Dlhopisov mala aj iné finančné zadĺženie voči tretím osobám, odlišným od Emitenta, môže to výrazne zvýšiť kreditné riziko Emitenta. Toto riziko sa materializuje najmä v prípade, 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. Záväzky Projektovej spoločnosti voči Emitentovi môžu mať tzv. *pari passu* (rovnocenné) postavenie so záväzkami Projektovej spoločnosti voči takémuto veriteľovi (tretej osobe), čo môže v prípade nedostatočných zdrojov na strane Projektovej spoločnosti znamenať, že prípadný majetok Projektovej spoločnosti bude použitý k pomernej úhrade záväzkov voči takémuto veriteľovi (tretej osobe) a zároveň Emitentovi. Existuje tak riziko, že Emitent nedosiahne plné uspokojenie svojej pohľadávky. Ak by sa vyššie uvedené riziko materializovalo, bude mať pravdepodobne vplyv na schopnosť Emitenta uspokojiť sa z majetku Projektovej spoločnosti, čo by vo výsledku malo negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

***Riziko likvidity a koncentrácie***

Ak Emitent nezabezpečí dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov z Dlhopisov, bude vystavený riziku likvidity. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby istiny a úrokov z poskytnutých úverov/pôžičiek Projektovej spoločnosti, čím by Emitentovi vznikol krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov k úhrade splatných záväzkov. Ak by sa platby Emitentovi významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, pravdepodobne by to viedlo k jeho insolvenčii. Vzhľadom na to, že Emitent nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov ako pohľadávky voči Projektovej spoločnosti, je pravdepodobné, že pri materializácii tohto rizika bude z vyššie uvedených dôvodov čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho finančnú situáciu a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Emitent je vystavený riziku koncentrácie, keďže jeho podnikanie nie je ku dňu vyhotovenia Prospektu geograficky ani produktovo diverzifikované. Takmer 100 % aktív Emitenta budú predstavovať pohľadávky z úverov a/alebo pôžičiek poskytnutých Projektovej spoločnosti. Pri zhoršení hospodárenia a platobnej morálky Projektovej spoločnosti nemá Emitent iné zdroje, ktoré by sa mohli použiť na uhradenie záväzkov z Dlhopisov.

**Rizikové faktory súvisiace so závislosťou Emitenta na iných osobách, vlastníckou štruktúrou a prevádzkou*****Riziko prevádzkovej závislosti na Ručiteľovi a zlyhania infraštruktúry***

Prevádzka Emitenta je závislá od delenia administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry v rámci Skupiny, ktorá zahŕňa spoločnosti v konečnom dôsledku ovládané Ručiteľom, ktorý je jediným spoločníkom Emitenta a Projektovej spoločnosti. Táto spoločnosť je bližšie identifikovaná v článku 5.2 Prospektu. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Okrem toho aktuálne čelia spoločnosti, ktoré sú súčasťou finančných a realitných skupín, riziku kybernetického útoku zo strany rôznych záujmových organizácií a kriminálnych skupín. Skupina má síce zabezpečené IT systémy a celú infraštruktúru, no existuje riziko, že prípadný úspešný kybernetický útok akejkoľvek povahy by spôsobil ujmu na reputácii Skupiny medzi klientami a pri kombinácii so zlyhaním iných prvkov infraštruktúry to môže mať negatívny vplyv aj na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

***Riziko zmeny vlastníckej štruktúry a stretu záujmov medzi Ručiteľom a Majiteľmi***

Emitenta priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ, ktorý vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Napriek tomu, že ku dňu vyhotovenia Prospektu nedisponuje Emitent žiadnou takouto informáciou, do splatnosti Dlhopisov môže prísť k prevodu podielov, zmene spoločníka Emitenta alebo jeho stratégie, v dôsledku ktorej Ručiteľ podnikne kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Ručiteľa, skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov. Toto riziko by sa mohlo materializovať najmä, ak by k takejto zmene prišlo náhle a bez akejkoľvek vedomosti Majiteľov o takomto kroku. Takéto zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú

činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Ak by došlo k situácii, že jedna alebo viacero osôb, ktoré sú ku dňu tohto Prospektu Konečnými vlastníkmi prestanú agregovane ovládať podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta, Ručiteľa a/alebo Projektovej spoločnosti viac ako 50 %, Majitelia majú možnosť podľa článku 16.4 Podmienok požiadať o odkúpenie Dlhopisov.

### ***Riziko straty kľúčových osôb***

Emitent závisí od poskytovania služieb zo strany Skupiny. Kľúčovými osobami Skupiny sú najmä členovia manažmentu podieľajúci sa na vytváraní a realizácii kľúčových stratégií. Ich činnosť je rozhodujúca pre riadenie Skupiny a uskutočňovanie jej stratégie. Skupina vynakladá úsilie na udržanie týchto osôb napriek silnejúcemu dopytu po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore. V prípade, ak by si Skupina neudržala svoje kľúčové osoby alebo by nebola schopná osloviť a získať iné osoby, ktoré ich nahradia, táto strata by mohla negatívne ovplyvniť aj podnikanie Emitenta, jeho hospodárske výsledky a finančnú situáciu.

### **Právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory**

#### ***Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze***

Spoločnosti, ktoré boli založené za účelom získania finančných prostriedkov (napr. formou vydania emisie dlhopisov), medzi ktoré patrí aj Emitent, sa spravidla v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním dlhopisov, či prijatím externého bankového financovania a/alebo vnútroskupinovej zadlženosti dostanú do krízy. Emitent sa pravdepodobne v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a je možné, že bude v kríze až do splatnosti emisie Dlhopisov, čo bude vyplývať zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za rok 2024, a tiež následne zverejnených účtovných závierok. Krízou sa podľa § 67a a nasl. Obchodného zákonníka (účinných od 1. januára 2016) rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100 (na účely tohto rizikového faktoru ďalej len **kríza**). Fakt, že Emitent je v kríze, nepredstavuje Prípád neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Podmienok.

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nie je Projektová spoločnosť v kríze, existuje však riziko, že po prijatí ďalšieho externého financovania napr. aj vo forme úveru a/alebo pôžičky od Emitenta sa do krízy dostane. Ak by spoločník Projektovej spoločnosti alebo iné osoby uvedené v § 67c ods. 2 Obchodného zákonníka poskytli Projektovej spoločnosti financovanie, mohla by podliehať obmedzeniam splatenia tohto zadlženia z dôvodu, že by sa mohlo podľa Obchodného zákonníka považovať za plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje financovania, ktoré (s výnimkami) nemožno vrátiť, ak je spoločnosť v kríze, alebo by sa v dôsledku vrátenia do krízy dostala. Nemožnosť splatiť takéto vnútroskupinové zadlženie môže ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť svoje záväzky voči Majiteľom.

#### ***Riziko vyplývajúce z prípadného poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi***

S účinnosťou od 17. júla 2022 môže Emitent podľa zákona č. 111/2022 Z. z. o hroziacom úpadku, ktorý, okrem iného, novelizoval inštitút dočasnej ochrany, pri finančných ťažkostiach požiadať o povolenie verejnej preventívnej reštrukturalizácie (za splnenia stanovených podmienok), v rámci ktorej môže byť Emitentovi poskytnutá dočasná ochrana.

Príslušný súd poskytne dočasnú ochranu iba, ak s jej poskytnutím (a) súhlasila väčšina veriteľov podľa výšky nespriaznených pohľadávok, alebo (b) vyjadrilo súhlas aspoň 20 % všetkých veriteľov podľa výšky ich nespriaznených pohľadávok, pričom v koncepte plánu nemôže u žiadneho z veriteľov presiahnuť čiastočné odpustenie pohľadávky alebo uznanie jej čiastočnej nevymáhateľnosti 20 % z jeho pohľadávky a zároveň odklad splácania žiadnej z pohľadávok nemôže presiahnuť jeden rok.

Medzi dôsledky poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi patria, okrem iného, (i) aktívna aj pasívna konkurzná imunita; (ii) nemožnosť pre pohľadávku z Dlhopisov v exekúcii alebo pri výkone rozhodnutia postihnúť podnik, vec, práva alebo iné majetkové hodnoty patriace podniku Emitenta a (iii) obmedzenia pri zosplatnení záväzkov z Dlhopisov. Dočasná ochrana môže byť pridelená v maximálnej celkovej dĺžke šiestich mesiacov.

### ***Riziko spojené s právnym, regulačným, daňovým prostredím a súdnymi či inými konaniami***

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku, kde Emitent bude vykonávať činnosť, je predmetom zmien a zákony nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Len v oblasti stavebníctva bol napr. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) novelizovaný za posledných 20 rokov viac než 35 krát, čo môže mať dopad na právnu istotu strán pri jeho prípadnom uplatňovaní súdmi a orgánmi verejnej moci. Obdobne prijatie nového zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, prijatie nového zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe a zákona č. 272/2023 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v oblasti ochrany životného prostredia v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy vytvárajú neistotu ohľadom toho, ako budú tieto nové, resp. zmenené právne predpisy aplikované v praxi, a či príslušné orgány verejnej moci budú schopné tieto nové, resp. zmenené právne predpisy efektívne aplikovať bez zbytočných prietáhov. Túto neistotu ďalej prehľbuje nedávna novela zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní vykonaná zákonom č. 46/2024 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony zo dňa 13. februára 2024, ktorou sa účinnosť vybraných ustanovení zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní posúva až na 1. apríla 2025.

Navyše z pohľadu stavebného konania trvá vybavenie stavebného povolenia v priemere až 300 dní, čo je výrazne nad priemerom OECD<sup>1</sup> a je otáznou, či nová legislatívna opísaná v predchádzajúcom odseku dokáže tento čas skrátiť. Neustále zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta, najmä zmeny daňových predpisov na Slovensku (ktoré sa opakovaním menia, ako napr. zákon č. 595/2003 Z. z., o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**), ktorý bol od nadobudnutia jeho účinnosti v roku 2004 každoročne novelizovaný, niekedy aj viackrát) vzhľadom nato, že môžu nepriaznivo ovplyvniť výšku výnosov primárne z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House a spôsob splácania financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov. K dátumu vyhotovenia Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok či finančnú situáciu Emitenta. Prípadné súdne spory by však v budúcnosti mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na jeho strane. Prípadné porušenia legislatívy (akejkol'vek povahy, vrátane neúmyselnej) môžu viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákaze činnosti.

## **2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Projektu Ganz House**

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Projektu Ganz House sú rozdelené na:

- (a) rizikové faktory súvisiace s Projektom Ganz House a trhom nehnuteľností; a
- (b) rizikové faktory súvisiace s výstavbou Projektu Ganz House.

### **Rizikové faktory súvisiace s Projektom Ganz House a trhom nehnuteľností**

#### ***Negatívne dopady makroekonomickej situácie vrátane faktorov vysokej inflácie, vojnového konfliktu na Ukrajine na Projekt Ganz House***

Projekt Ganz House nebol ku dňu vyhotovenia Prospektu významne zasiahnutý súčasnou makroekonomickou neistotou. Možno však predpokladať, že v nadväznosti na obmedzenia dodávateľských reťazcov, nedostatok komodít, materiálov, rast osobných nákladov, vysokú infláciu a s ňou súvisiacu významnú fluktuáciu cien stavebných materiálov, energií a iných vstupov potrebných na výstavbu budú dodávatelia Projektu Ganz House čeliť stúpajúcim cenám za materiály a iné vstupy, ktoré majú byť použité pri stavbe. Napriek tomu, že v príslušných dodávateľských zmluvách bude mať Projektová spoločnosť pravdepodobne dohodnuté fixné ceny za materiály, je vystavená riziku, že ak by rast cien a iných nákladov presiahol určitú objektívne významnú úroveň,

<sup>1</sup> Doing Business 2020. Economy Profile of Slovak Republic. World Bank Group. Strana 11. Dostupné na hypertextovom odkaze: <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/s/slovakia/SVK.pdf>.



mohla by byť Projektová spoločnosť nútená čiastočne niesť takéto zvýšené náklady a prípadne čeliť iným dôsledkom zlyhania svojich dodávateľov.

Najmä rýchlo rastúca inflácia spôsobila, že Európska centrálna banka (ďalej len **ECB**) upustila od svojej uvoľnenej menovej politiky a dala začiatkom roka 2022 najavo jej zámer sprísniť menovú politiku predovšetkým ukončovaním programov nákupu aktív a následným zvýšením úrokových sadzieb, pričom v priebehu roku 2022 a 2023 ECB zvýšila niekoľkokrát svoje kľúčové úrokové sadzby celkovo o 450 bázických bodov, naposledy v septembri 2023. Zvyšovanie úrokových sadzieb zo strany ECB má priamy dopad na úrokové sadzby (cenu kapitálu), za ktorú sa bude môcť Projektová spoločnosť financovať. Stúpajúce úrokové sadzby majú takisto dopad na dopyt po hypotekárnom alebo obdobnom financovaní zo strany spotrebiteľov a súkromného sektora vo všeobecnosti, čo má priamy dopad na dopyt po nehnuteľnostiach, najmä v sektore rezidenčných nehnuteľností, v ktorom Projektová spoločnosť ako aj samotná Skupina podniká.

Nastavenie menovej politiky ECB sa môže v budúcnosti zmeniť v závislosti od inflácie alebo iných ukazovateľov cenovej stability a ekonomického rastu. Vzhľadom na zložitosť súčasného makroekonomického prostredia však tieto bezprecedentné metódy môžu mať iné ako zamýšľané účinky, a to ktorýmkoľvek smerom a bez predchádzajúceho upozornenia. Menová politika môže tiež prispieť k vzniku výrazných cenových bublín rôznych typov aktív, ako napríklad akcie, nehnuteľnosti a dlhopisy a ceny týchto aktív môžu byť postihnuté rýchlo a výraznou korekciou. Prípadné prudké prepady cien aktív v ktoromkoľvek sektore môžu mať nepriaznivý vplyv na finančnú situáciu a ziskovosť Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti.

Neistota spôsobená ekonomickými dopadmi vojnového konfliktu na Ukrajine na ekonomiku celej Európy tieto riziká ďalej zvyšuje. Všetky tieto aspekty by mohli ovplyvniť výnosy z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House, ak by sa Projektovej spoločnosti nepodarilo preniesť zvýšené náklady na klientov. Prípadné nútené zvýšenie cien Bytov a/alebo Komerčných priestorov, resp. nájomného požadovaného zo strany Projektovej spoločnosti v tých Komerčných priestoroch, ktoré nie sú určené na predaj by zase mohlo negatívne ovplyvniť dopyt po kúpe Bytov a kúpe a/alebo prenájme Komerčných priestorov. Všetky tieto riziká by mohli sekundárne ovplyvniť aj schopnosť Emitenta uhradiť záväzky z Dlhopisov.

Navyše, v budúcnosti môže prejsť Slovenskom nová vlna pandémie COVID-19 alebo inej obdobnej pandémie. Existuje riziko, že vláda SR by opäť pristúpila k rôznym obmedzeniam, ktoré môžu spôsobiť oneskorenie dostavby Projektu Ganz House a tiež zvýšiť jeho finančné náklady.

### ***Riziko zhoršenia stavu realitného trhu v Bratislave***

Úspech Projektu Ganz House 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 Ganz House 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 Ganz House bude generovať výnos najmä z príjmov z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien predaja nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na výnosy a hodnotu Projektu Ganz House.

Počas obdobia spomalenia alebo recesie (ako napr. v prípade finančnej krízy a prasknutia realitnej bubliny v roku 2008) všeobecne dochádza k zníženiu dopytu v oblasti realitného trhu, ktorý môže spôsobiť pokles dopytu kupcov rezidenčných nehnuteľností. Podobný alebo ešte významnejší negatívny dopad môže mať zásadné zvyšovanie úrokových sadzieb, ktoré v súčasnosti prebieha, a ktoré zdražuje úvery na bývanie, a môže tak znížiť dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach v dôsledku nižšej dostupnosti financovania. Akékoľvek zníženie dopytu môže mať nepriaznivý vplyv na ceny pri kúpe Bytov a kúpe a/alebo prenájme Komerčných priestorov a tým sa negatívne prejaví na generovaných výnosoch a hodnote Projektu Ganz House a tým pádom i na Emitentovi a jeho schopnosti uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi***

Nakoľko približne 53 % z celkovej čistej podlahovej plochy Projektu Ganz House budú predstavovať kancelárske priestory, Projekt Ganz House je vystavený riziku koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi. Dopyt po kancelárskych priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom úrokových sadzieb, inflácie, zamestnanosti alebo inými faktormi, ako sú nové trendy spôsobu práce, napríklad práca z domu. V prípade poklesu dopytu po kancelárskych priestoroch a logistike prestanú byť nájomcovia schopní či ochotní uhrádzať nájomné, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Projektovej spoločnosti. Navyše, Projektová spoločnosť súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, fondami investujúcimi do nehnuteľností, ako aj inými vlastníkmi nehnuteľnosti a jej schopnosť získať a udržať si nájomcov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami, jeho nasýtenosť a miera obsadenosti alebo neúspech Projektovej spoločnosti pri získavaní, udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Projektovej spoločnosti.

### ***Riziko konkurencie a koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami***

Nakoľko približne 28 % z celkovej čistej podlahovej plochy Projektu Ganz House budú predstavovať Byty, Projekt Ganz House je vystavený aj riziku koncentrácie v segmente rezidenčných nehnuteľností. Dopyt po Projekte Ganz House ako rezidenčnej nehnuteľnosti, môže byť významne ovplyvnený napr. trendom hospodárskeho vývoja, infláciou, zamestnanosťou alebo inými faktormi, ktoré nateraz nie je možné kvantifikovať. Pokles dopytu po Projekte Ganz House alebo predĺženie dĺžky jeho predaja môže mať nepriaznivý dopad na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov. Projekt Ganz House si konkuruje v segmente rezidenčných nehnuteľností s projektami, za ktorými stoja lokálni a medzinárodní developeri, súkromní investori ako aj iní vlastníci nehnuteľností. Medzi konkurentov Projektu Ganz House patria najmä okolité projekty developované realitnými skupinami Alto Real Estate, Penta Real Estate, YIT Slovakia, Lucron, Mint Investments a v budúcnosti možno aj HB Reavis. Aktivity konkurenčných projektov môžu mať dopad na predaj Bytov v Projekte Ganz House. Ak by sa riziko materializovalo a Projekt Ganz House by neuspel v konkurencii s inými rezidenčnými projektami v Bratislave, mohlo by to mať podstatný nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko budúceho bankového financovania a založenia aktív Projektu Ganz House v prospech bankových veriteľov***

Projektová spoločnosť bude povinná plniť podmienky zmluvnej dokumentácie Budúceho nadradeného bankového úveru, pozrite tiež rizikový faktor *Riziko plynúce z budúceho nadradeného financovania Projektovej spoločnosti*. Predpokladá sa, že všetky významné aktíva Projektu Ganz House budú založené v prospech veriteľov z Budúceho nadradeného bankového úveru. Zadĺženie Projektovej spoločnosti a obmedzenia vyplývajúce z podmienok bankového financovania môžu mať vplyv na schopnosť Projektovej spoločnosti dokončiť výstavbu Projektu Ganz House. Prípadné odklady čerpaní bankového financovania alebo sprísnenie jeho podmienok, či už v dôsledku porušenia povinností Projektovej spoločnosti, neplnenia dohodnutých ukazovateľov alebo aj zlyhaní bankových veriteľov, môžu zásadne ovplyvniť výstavbu a dokončenie Projektu Ganz House a tak nepriamo aj Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko oceňovania Projektu Ganz House***

Vzhľadom na požiadavku uvedenú v článku 12.1, 12.2 a 12.4 Podmienok bude na účely výpočtu finančného ukazovateľa LTV používaná metóda trhovej hodnoty na určenie hodnoty Projektu Ganz House. Pre určenie takej trhovej hodnoty bude zabezpečené ocenenie Projektu Ganz House jednou zo spoločností uvedených v rovnakom článku Podmienok.

Ocenenia sú vo svojej podstate subjektívne, pričom externí znalci často používajú predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktoré developer alebo externý znalec nemajú v čase oceňovania k dispozícii. Ceny nehnuteľností podliehajú aj značným výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa

ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast alebo pokles hrubého domáceho produktu (**HDP**), nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných alebo rezidenčných nehnuteľnostiach a iné faktory. V dôsledku toho sa môže ocenenie Projektu Ganz House meniť aj počas krátkeho obdobia, čo môže mať negatívny dopad na splnenie ukazovateľa LTV v situáciách, keď je potrebné výšku tohto ukazovateľa preskúmať, finančnú situáciu Projektovej spoločnosti a následne aj na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Navyše, ak by bolo ocenenie pripravené chybné, nedbanlivostne a/alebo na základe nepravdivých a/alebo nesprávnych údajov a/alebo predpokladov, skutočná trhovú hodnotu Projektu Ganz House môže byť nižšia ako bude vyplývať z príslušného ocenenia.

### **Rizikové faktory súvisiace s výstavbou Projektu Ganz House**

#### ***Projekt Ganz House čelí rizikám špecifickým pre fázu developmentu, v ktorej sa nachádza***

Vo vzťahu k Projektu Ganz House je v čase vyhotovenia Prospektu vydané právoplatné stavebné povolenie, pričom výstavba Projektu Ganz House sa začala v máji 2024. Náležitý projektový návrh a plánovanie sú dôležité na vytvorenie produktu s parametrami, ktoré požaduje daný trh, ako aj na splnenie požiadaviek stanovených v rôznych stavebných predpisoch. Ak by Projekt Ganz House nebol náležite navrhnutý, pričom sa problém zistí až v neskoršom štádiu výstavby, môže dôjsť k vzniku dodatočných nákladov. Niektoré zmeny návrhu, ktoré sa vykonajú počas obdobia výstavby, môžu viesť k vzniku povinnosti absolvovať ďalší povoľovací proces.

Povoľovacie procesy sú zložité a časovo náročné. V praxi už nastali situácie, že povolenia pri obdobných realitných projektoch boli udelené v rozpore s platnými predpismi. Ak by sa takáto situácia stala Projektovej spoločnosti, bez ohľadu na to, či takú situáciu spôsobila Projektová spoločnosť, jej spriaznené spoločnosti alebo tretia strana, môže dôjsť k odobratiu alebo zmene niektorých povolení, čo môže negatívne ovplyvniť jej činnosť a finančné výsledky a teda v dôsledku aj vyhladky Emitenta a jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

V každom prípade v súvislosti s povoľovacími procesmi existuje riziko, že sa nepodarí získať náležité povolenie, čím by sa mohli porušiť príslušné predpisy, a tým závažne nepriaznivo ovplyvniť trvanie výstavby Projektu Ganz House alebo aj jeho celková uskutočniteľnosť. Materializácia tohto rizika môže negatívne ovplyvniť komerčnú úspešnosť Projektu Ganz House a tým aj schopnosť Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

#### ***Projektová spoločnosť môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby Projektu Ganz House a s vadami, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na tvorbu jej výnosov z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov a dobrú povest' Projektu Ganz House***

Výstavba Projektu Ganz House podlieha riziku nárokov v súvislosti s výstavbou, nárokov z väd, nárokov na vykonanie opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Nízke ale nie úplne vylúčené riziko predstavujú tiež možné právne vady resp. spochybnenie vlastníctva pozemkov patriacich k Projektu Ganz House. Akákoľvek žaloba podaná voči Projektovej spoločnosti a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality alebo iných aspektov Projektu Ganz House alebo neschopnosť dokončiť jeho výstavbu podľa harmonogramu a/alebo stanoveného rozpočtu, by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jeho povest' a na to, ako jej cieľoví kupci vnímajú Projekt Ganz House. Navyše, chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybnéj konštrukcie, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami a tým vyvolanou celkovou negatívnou publicitou Projektu Ganz House. V krajnom prípade môžu zlyhania vo fáze projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu výrazne presiahnuť krytie zabezpečené dodávateľmi služieb.

Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente Projektu Ganz House, stane platobne neschopným, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nemu nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Projektovej spoločnosti môžu okrem toho vzniknúť straty v dôsledku opravných prác alebo platenia náhrady škody osobám, ktoré v dôsledku takýchto prác obsahujúcich vady utrpeli straty. Potenciálne škody spojené s výstavbou a následnými povinnosťami môžu ovplyvniť ziskovosť Projektovej spoločnosti a znížiť reálnu hodnotu Projektu Ganz House.

Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením alebo zárukou stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľom a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia alebo záruky.

### ***Riziko zmluvných protistrán***

Projektová spoločnosť je vystavená riziku rôznych zmluvných protistrán. Neplnenie zmluvných záväzkov či neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Projektovej spoločnosti a rovnako aj samotného Emitenta.

Na projektovanie a výstavbu Projektu Ganz House bude použitých viacero dodávateľov, ktorí budú vykonávať rôzne projekčné a stavebné činnosti a poskytovať rôzne doplnkové služby potrebné na jeho dokončenie. Napriek tomu, že je kladený dôraz na korektné vzťahy s obchodnými partnermi, existuje riziko, že vplyvom nepredvídateľných udalostí môže dôjsť k predčasnemu ukončeniu týchto zmluvných vzťahov či zmene ich parametrov. Toto riziko sa zvyšuje v súčasnej situácii významného rastu cien stavebných materiálov a ostatných nákladov. Všetko toto by mohlo mať negatívny vplyv na priebeh a včasné dokončenie Projektu Ganz House a jeho konečnú ziskovosť. Neplnenie dodávateľov z hľadiska dohodnutého časového harmonogramu, ceny či kvality môže nepriaznivo ovplyvniť aj jeho celkovú realizáciu. Ak budú existovať určité budúce kúpne zmluvy uzavreté s budúcimi záujemcami na nedokončený projekt vo výstavbe, môže Projektovej spoločnosti vzniknúť povinnosť zaplatiť pokuty za oneskorené dodanie, pričom môže dôjsť až k zrušeniu predmetnej budúcej kúpnej zmluvy. Ak by sa vyššie uvedené riziká materializovali, mohli by mať dopad na činnosť a finančné výsledky nielen Projektovej spoločnosti, ale aj na schopnosť Emitenta plniť si záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko súvisiace s umiestnením Projektu Ganz House***

Hodnota pozemkov a budúceho Projektu Ganz House závisí do značnej miery na zvolenej lokalite vo vzťahu k typu nehnuteľnosti. Projekt Ganz House sa nachádza v najatraktívnejšej a rýchlo sa rozvíjajúcej oblasti Bratislavy. Ak by však nebola správne odhadnutá vhodnosť lokality vzhľadom k investičnému zámeru alebo by sa atraktivita lokality znížila, môže v konečnom dôsledku dôjsť k poklesu hodnoty Projektu Ganz House, a teda aj k poklesu ceny bytových a nebytových priestorov. Takáto skutočnosť by mala dopad na činnosť a finančné výsledky Projektovej spoločnosti a v dôsledku toho aj na schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziká spojené s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri realizácii Projektu Ganz House***

S realizáciou Projektu Ganz House sú spojené riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia. Napr. nehoda týkajúca sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri Projekte Ganz House by mohla viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu jeho dobrej povesti.

Projekt Ganz House sa nachádza na území, ktoré je súčasťou znečistenej oblasti bývalej medzivojnovovej a povojnovovej priemyselnej zóny. Pri Projekte Ganz House sa môže vyskytnúť kontaminácia pôdy, nebezpečné látky alebo iné zvyškové znečistenie a environmentálne riziká. Aj keď v odvetví nehnuteľností býva takéto znečistenie relatívne bežné, najmä pri brownfield projektoch, Projektová spoločnosť znáša riziko nákladného posúdenia, sanácie a/alebo odstránenia takejto kontaminácie pôdy, nebezpečných látok alebo iného zvyškového znečistenia. Sanácia znečistenia a súvisiace dodatočné opatrenia, ktoré môže byť Projektová spoločnosť povinná vykonať, by mohli mať na ňu negatívny reputačný dopad a spôsobiť jej značné dodatočné náklady. Existuje tiež riziko, že regres voči znečisťovateľovi či predchádzajúcim vlastníkom pozemku na ktorom sa stavia Projekt Ganz House nemusí byť možný, pretože ich nie je možné identifikovať, už neexistujú alebo sa stali platobne neschopnými. Existencia či len podozrenie na existenciu znečistenia pôdy, nebezpečných materiálov alebo iného zvyškového znečistenia môže mať navyše negatívny dopad na hodnotu Projektu Ganz House, schopnosť Projektovej spoločnosti predať v ňom Byty a predať a/alebo prenajať v ňom Komerčné priestory. Od Projektovej spoločnosti sa môže požadovať, aby prijala nápravné opatrenia, ktoré by mohli mať za následok vznik podstatných nákladov.

Monitorovanie a zabezpečovanie osvedčených postupov, týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia vo vzťahu ku Projektu Ganz House sa môže stať v budúcnosti akútnejšie a nákladnejšie najmä kvôli rastúcim nákladom na ochranné pomôcky pre personál pracujúci na

stavbe, zvyšovaní cien dodávateľov vzhľadom na obmedzenú kapacitu dostupnej pracovnej sily na trhu práce, neustále sa sprísňujúcej environmentálnej regulácie a nákladom spojeným s jej dodržiavaním. Každé z vyššie uvedených rizík by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na výsledky hospodárenia Projektovej spoločnosti a negatívne ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť si záväzky z Dlhopisov.

### 2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine

Naplnenie rizík uvedených nižšie môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Ručiteľa, jeho podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa splniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine boli rozdelené do týchto kategórií:

- (i) rizikové faktory týkajúce sa podnikania Ručiteľa a Skupiny;
- (ii) rizikové faktory týkajúce sa finančnej situácie Ručiteľa;
- (iii) právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Ručiteľa; a
- (iv) rizikové faktory týkajúce sa prevádzky a vnútornej kontroly Ručiteľa.

#### **Rizikové faktory týkajúce sa podnikania Ručiteľa a Skupiny**

##### ***Nepriaznivý ekonomický vývoj a jeho dopad na prenájom nehnuteľností Skupiny***

Makroekonomický vývoj bol od roku 2021 zásadne ovplyvňovaný opatreniami prijatými v súvislosti s pandemiou COVID-19, globálnym prerušením dodávateľských reťazcov a rastúcou infláciou. Tieto javy boli ďalej umocnené v roku 2022 dôsledkami vojenskej agresie Ruska voči Ukrajine, súvisiacimi sankciami a odvetnými opatreniami. Rizikami naďalej zostávajú problémy v medzinárodných dodávateľských reťazcoch, vysoké ceny spôsobené infláciou, spomaľujúca ekonomika, ako aj vojenský konflikt medzi Ruskom a Ukrajinou. Ekonomiky členských štátov tiež aktuálne čelia dopadu normalizácii menovej politiky Európskej centrálnej banky na rizikové prirážky vládnych dlhopisov a to najmä v prípade zadlženejších a menej výkonných ekonomík. Prípadná recesia môže viesť k nízkemu hospodárskemu rastu. Hospodárske výsledky Ručiteľa a Skupiny sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti kancelárskych nebytových priestorov takými nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Kancelárske priestory prenajímané členmi Skupiny môžu zostať dlhšiu dobu neobsadené v dôsledku nedostatku záujmu nájomcov alebo neobnovenia existujúcich nájomných zmlúv. Projekty Skupiny sa nachádzajú v Bratislave, v Košiciach a mimo Slovenskej republiky, na podnikanie a hospodárske výsledky Skupiny má preto vplyv najmä hospodárska situácia na slovenskom trhu. Existuje riziko, že materializácia makroekonomických faktorov bude mať dopad na činnosť Ručiteľa, pričom zhoršenie jeho ekonomickej situácie môže mať dopady na plnenie záväzkov voči Emitentovi. Všetky tieto skutočnosti môžu mať negatívny vplyv na podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky a schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

##### ***Hospodárske aktivity Ručiteľa sú sústredené v Slovenskej republike***

K 31. decembru 2023 bolo viac ako 70 % aktív Ručiteľa alokovaných v Slovenskej republike. Aj napriek skutočnosti, že relatívne stabilná ekonomika Slovenskej republiky predstavuje pre Ručiteľa významný trh na ktorom podniká, jeho hospodárske výsledky závisia nielen od výkonnosti ekonomiky Slovenskej republiky, ale aj Európskej únie ako celku, pričom takúto výkonnosť Ručiteľ nemôže ovplyvniť a je mimo jeho kontrolu. Negatívny vývoj hospodárskej situácie v Európskej únii alebo v jednotlivých členských štátoch môže mať negatívny vplyv na podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky a schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

##### ***Riziko konkurencie a zníženia ceny trhového nájomného***

Skupina a Ručiteľ podnikajú v oblasti výstavby, predaja a prenájmu nehnuteľností a musia pružne reagovať na meniacu sa situáciu a na správanie konkurencie a požiadavky zákazníkov a nájomcov. Napriek tomu, že Skupina vlastní významný kancelársky projekt v centre Bratislavy, čelí na realitnom

trhu veľkému počtu medzinárodných a lokálnych konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že Ručiteľ alebo spoločnosti pôsobiace v rámci Skupiny nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Skupiny, Ručiteľa a v konečnom dôsledku negatívne ovplyvniť jeho schopnosť plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľ je tiež vystavený riziku, že trhové nájomné v dôsledku rastúcej konkurencie alebo z iných dôvodov môže mať v budúcnosti aj klesajúcu tendenciu, najmä, ak by ponuka obchodných a administratívnych nehnuteľností na prenájom v podstatnej miere prevážila dopyt po nich. Prípadné znižovanie trhového nájomného by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie Skupiny a tým aj na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

#### ***Riziká súvisiace s akvizíciami nehnuteľností a predajmi aktív***

Skupina môže v budúcnosti plánovať ďalšie akvizície realitných projektov. Niektoré tieto projekty môžu byť pred dokončením a plným zazmluvnením budúcimi nájomníkmi. V prípade týchto projektov je riziko objavenia právnych či faktických väd, ale tiež komerčné riziko neobsadenia nehnuteľnosti vhodnými nájomníkmi, ako aj celkové riziko vyplývajúce z akvizície nového projektu a jeho začlenenia do správy Skupiny, relatívne vyššie. Nadobudnutý projekt tak nemusí priniesť očakávaný finančný prínos pre Skupinu a naopak, prípadné vady alebo iné zlyhania môžu spôsobiť dodatočné náklady. Rovnako tak môže Skupina v budúcnosti predávať aktíva, ktoré vlastní jednotlivé spoločnosti v Skupine ku dňu vyhotovenia Prospektu. Investori sú tak vystavení riziku, že konečný zoznam aktív, ktoré vlastní spoločnosti v Skupine bude (čiastočne alebo úplne) odlišný od tých, ktoré členovia Skupiny vlastní ku dňu vyhotovenia Prospektu. Uvedené riziká môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny.

#### ***Riziko zmeny hodnoty aktív***

Hodnota aktív vedená v účtovníctve Ručiteľa môže byť ovplyvnená trhovým ocenením a prípadnou tvorbou opravnej položky k účtovnej hodnote majetku. Pri ocenení nehnuteľností je nutné spoliehať sa aj na predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktorých presná hodnota nie je nevyhnutne známa, alebo môžu byť subjektívne a v dôsledku toho môžu pri oceneniach vznikáť nepresnosti alebo sa môžu ocenenia v čase meniť. Ceny nehnuteľností tiež môžu podliehať výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast/pokles HDP, ako aj nerovnováha medzi ponukou a dopytom komerčných nehnuteľnostiach. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku môže mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

#### ***Riziko nedostatočného poistenia majetku***

Nehnuteľnosti vo vlastníctve Skupiny sú ohrozené radom prírodných a ľudských faktorov, ktoré môžu mať za následok ich poškodenie alebo zničenie. Hoci na väčšinu týchto rizík sú nehnuteľnosti poistené, existuje riziko, že v prípade škodovej udalosti poistné plnenie úplne nepokryje vzniknutú škodu. Pre niektoré veľmi špecifické riziká na poistnom trhu neexistuje dostupné poistné krytie alebo je také poistné krytie neprimerane nákladné či do určitej miery obmedzené. Poistné zmluvy sa riadia zložitým súborom pravidiel a podmienok čo môže vyústiť vo výsledku spôsobiť, že podmienky na výplatu poistného krytia nebudú za každých okolností splnené. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku vyplývajúce z nedostatočného krytia škody na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

#### ***Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi a retailovými priestormi***

Skupina je vystavená riziku koncentrácie v segmente trhu s priestormi pre kancelárie a retail, v ktorom má alokovanú významnú časť svojho dlhodobého majetku. Dopyt po kancelárskych priestoroch a retailových priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom úrokových sadzieb, inflácie, nezamestnanosti alebo inými faktormi. V prípade poklesu dopytu po kancelárskych priestoroch alebo retailových priestoroch môžu nájomcovia prestať byť schopní či ochotní uhrádzať nájomné, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Skupina súťaží o

nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, ako aj inými vlastníkmi nehnuteľnosti a jej schopnosť získať a udržať si nájomcov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami, jeho nasýtenosť a miera obsadenosti alebo neúspech Skupiny pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

***Riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami***

Skupina je vystavená riziku koncentrácie v segmente rezidenčných nehnuteľností, v ktorom má alokovanú významnú časť svojho dlhodobého majetku (vrátane rozpracovaných projektov). Dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach môže byť významne ovplyvnený rastom a/alebo poklesom HDP, úrokovými sadzbami, infláciou, zamestnanosťou alebo inými faktormi, ktoré nateraz nie je možné kvantifikovať. Pokles dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach alebo predĺženie dĺžky ich predaja môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Skupiny. Skupina súťaží v segmente rezidenčných nehnuteľností s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi ako aj inými vlastníkmi nehnuteľností a jej schopnosť získať klientov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch uvedených vyššie alebo neúspech Skupiny pri udržiavaní alebo zvyšovaní trhového podielu môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

***Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností***

Riziko investovania do nehnuteľností je spojené s ich nízkou likviditou. Na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností zložitejšou a dlhodobou záležitosťou, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností. Akékoľvek prieťahy v predajnom procese a prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. zlého načasovania predaja, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančné výsledky Skupiny a Ručiteľa.

***Riziko meniacich sa preferencií nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií***

Spoločnosti v Skupine vlastnia nehnuteľnosti, v ktorých aktuálne prenájimajú alebo budú prenajímať kancelárske priestory. Ak by na trhu nastala významná zmena v preferenciách nájomcov, mohla by viesť k ďalším nákladom, respektíve investičným výdavkom zo strany dotknutých členov Skupiny, nutných k prestavbe alebo zmene účelu využitia predmetných nehnuteľností tak, aby naďalej zostali atraktívne pre nájomcov. Nutnosť vynakladať prostriedky na modernizáciu nehnuteľností by mohla mať nepriaznivý vplyv na hospodárenie príslušného člena Skupiny a tým aj na celkové hospodárske výsledky Ručiteľa a jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

**Rizikové faktory týkajúce sa finančnej situácie Ručiteľa**

***Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností***

Ručiteľ je holdingová spoločnosť s obmedzeným rozsahom vlastnej podnikateľskej činnosti. Prevažná časť jeho aktivít sa sústreďuje na správu vlastných majetkových účastí v Skupine a poskytovanie úverov a ručenia prevažne spoločnostiam zo Skupiny. Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a splniť záväzok z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny a od platieb od externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny alebo prípadne externých subjektov vykonať platby (napríklad vo forme dividend, úrokov či v iných podobách) v prospech Ručiteľa obmedzená, napr. ich aktuálnou finančnou či obchodnou situáciou, dostupnosťou voľných zdrojov spôsobilých na príslušnú výplatu, príslušnou právnou či daňovou úpravou a/alebo zmluvnými dohodami, môže to negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

***Úverové (kreditné) riziko***

Ručiteľ je vystavený kreditnému riziku dlžníkov Skupiny a ich schopnosti splatiť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov. Skupina je vystavená najmä kreditnému riziku z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách

a finančných inštitúciách, poskytnutých pôžičiek tretím osobám a iných finančných nástrojov. Napriek tomu, že má Ručiteľ zavedenú kreditnú politiku a monitoruje vystavenie kreditnému riziku na priebežnej báze môže dôjsť k neschopnosti tretej strany splatiť svoje dlhy voči Skupine, ktorá môže negatívne ovplyvniť jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a v konečnom dôsledku aj jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia. Najmä úplné zlyhanie protistrán Skupiny môže Ručiteľovi spôsobiť straty, ktoré by mohli ovplyvniť jeho schopnosť riadne a včas splniť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania dcérskych spoločností Ručiteľa***

Všetky významné aktíva týchto spoločností sú založené v prospech veriteľov z nadradeného bankového financovania a navyše majú títo veritelia kontrolu nad akýmkoľvek výplatom prostriedkov z týchto spoločností Ručiteľovi. Ručiteľ teda nebude mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku týchto spoločností. Ak by došlo k porušeniu záväzkov týchto spoločností z nadradeného bankového financovania za stanovených podmienok môže nastať ich predčasná splatnosť a výkon záložného práva zo strany veriteľov, pričom výťažok z výkonu zabezpečenia by bol prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z nadradeného bankového financovania. Výkon záložného práva by tiež tieto spoločnosti mohli významne obmedziť pri dispozícii s ich majetkom a ich schopnosťou splatiť svoje záväzky voči Ručiteľovi. Ak by sa materializovalo toto riziko, mohla by byť ohrozená schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***Riziko likvidity***

Ak by Ručiteľ čelil nedostatku likvidity alebo by nebol schopný splatiť svoje záväzky v dobe ich splatnosti, mohlo by to viesť k narušeniu vzťahov s protistranami, k zhoršeniu komerčných podmienok a v konečnom dôsledku k insolvenčii. Tieto skutočnosti môžu negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Ručiteľa, jeho podnikateľskú činnosť, ekonomické výsledky a schopnosť riadne plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia. Ručiteľ plánuje hradiť svoje záväzky z príjmov plynúcich z platieb členov Skupiny a externých subjektov, a v prípade potreby, tiež z ďalšieho financovania poskytnutého spoločnosťami zo Skupiny prípadne z iného dlhového financovania.

### **Právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Ručiteľa**

#### ***Riziko cudzej právnej formy Ručiteľa***

Ručiteľ bol založený a riadi sa právom Cyperskej republiky. Ručiteľ existuje v právnej forme cyperskej spoločnosti typu „public limited company“. Ide o právnu formu, ktorá prevažne zodpovedá právnej forme slovenskej akciovej spoločnosti. Takáto cyperská spoločnosť je samostatnou právnickou osobou s vlastnými právami a povinnosťami s tým, že nie je totožná so svojimi spoločníkmi. Zodpovednosť spoločníkov (akcionárov) takejto cyperskej spoločnosti je obmedzená a spoločník (akcionár) je zodpovedný iba za splatenie emisného kurzu podielov (akcií). Cyperská právna úprava vrátane napr. núteného (súdneho či úradného) zrušenia takejto cyperskej spoločnosti alebo prehlásenia jej neplatnosti sa môže významne líšiť od slovenskej právnej úpravy. Ručiteľské vyhlásenia Ručiteľa s cudzou právnou formou môže (v porovnaní so slovenským ručiteľom) negatívne ovplyvniť očakávanie investora ohľadne práv a povinností, ktoré môže voči Ručiteľovi uplatniť, a to i tie, ktoré súvisia s Ručiteľským vyhlásením.

#### ***Riziko spojené s právnym, regulačným, daňovým prostredím a súdnymi či inými konaniami***

Právne, regulačné a daňové prostredie v Cyperskej republike a v Slovenskej republike, teda v krajinách kde Ručiteľ podniká resp. kde drží svoje aktíva (investície) je predmetom zmien a zákony nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Podnikanie Ručiteľa je citlivé na stabilitu a kvalitu právneho prostredia. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa, pričom najmä zmeny daňových predpisov vo vyššie uvedených krajinách môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Ručiteľa z jeho investícií a zo splácania



vnútro skupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo iné konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok alebo finančnú situáciu Ručiteľa. Potenciálne súdne spory však v budúcnosti môžu do určitej miery a na určitý čas obmedziť Ručiteľa v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na strane Ručiteľa. Porušenia platnej legislatívy môžu viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákazu činnosti.

### **Rizikové faktory týkajúce sa prevádzky a vnútornej kontroly Ručiteľa**

#### ***Prevádzkové a strategické riziko***

Ručiteľ čelí množstvu operačných rizík, vrátane rizika vyplývajúceho zo závislosti od informačných technológií a telekomunikačnej infraštruktúry. Ručiteľ je závislý od finančných, účtovných a iných systémov spracovania dát, ktoré sú komplexné a sofistikované a ktorých činnosť môže byť negatívne ovplyvnená množstvom problémov, ako je nefunkčnosť hardvéru alebo softvéru, fyzické zničenie dôležitých IT systémov, útoky počítačových hackerov, počítačových vírusov, teroristické útoky, a i. Ručiteľ tak môže utrpieť významné finančné straty, môže dôjsť k regulačným zásahom a poškodeniu povesti. Ručiteľ je vystavený operačnému riziku, ktoré môže vzniknúť v dôsledku chyby vo vykonávaní, konfirmácii či vyrovnaní transakcií. Obdobné riziko môže vzniknúť pri transakciách, ktoré neboli riadne zaznamenané či vyúčtované; regulačné požiadavky v tejto oblasti vzrástli a očakáva sa ďalší nárast. Podnikanie Ručiteľa závisí od jej schopnosti spracovávať veľké množstvo rôznorodých a zložitých transakcií, vrátane derivátových obchodov, ktoré majú stále väčší objem a zložitosť a ktoré nie sú vždy potvrdené včas.

Ručiteľ vynakladá značné úsilie na ochranu svojich systémov, sietí a databáz pred možnými útokmi zo strany tretích strán, fyzickému poškodeniu informačných systémov a predchádzanie ďalším možným problémom. Ak v budúcnosti dôjde k poruchám, odstávkam systému, sietí a databáz, môže to spôsobiť významné hospodárske straty Ručiteľa a môže viesť k negatívnemu vplyvu na schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľ je vystavený strategickému riziku, teda riziku straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia, nesprávnych podnikateľských rozhodnutí či nesprávnej implementácie podnikateľských rozhodnutí. Nedostatočné riadenie strategického rizika môže mať negatívny vplyv na podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky a schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

***Ak Ručiteľ nedokáže udržať účinný systém vnútorných kontrol, nemusí byť schopný presne určiť finančné výsledky alebo primerane zabrániť vzniku podvodov***

Na zabezpečenie spoľahlivých finančných správ a účinného predchádzania vzniku podvodov sú potrebné účinné vnútorné kontroly. S rozširovaním podnikania Ručiteľa sa jeho vnútorné kontroly stávajú zložitejšími, pričom zabezpečenie toho, aby jeho vnútorné kontroly zostali účinné, si bude vyžadovať podstatne viac zdrojov. Existencia akejkoľvek významnej slabiny vo vnútornej kontrole Ručiteľa nad finančným výkazníctvom by mohla tiež viesť k chybám v účtovných závierkach Ručiteľa, ktoré by mohli vyžadovať, aby Ručiteľ prehodnotila svoje účtovné závierky.

***Riziko spojené so správnymi, riadiacimi a dozornými orgánmi Ručiteľa***

Riadiaci orgán Ručiteľa tvoria k dátumu vyhotovenia Prospektu dvaja riaditelia (*directors*). Riaditelia riadia podnikanie a vnútorný chod Ručiteľa a môžu vykonávať všetky činnosti, ktoré nie sú na základe príslušných právnych predpisov a zakladateľských právnych jednaní zverené do právomoci valného zhromaždenia. Ručiteľ nemá dozornú radu, keďže cyperské právo to v prípade spoločnosti typu „limited“ nevyžaduje. Široké oprávnenie riaditeľov Ručiteľa a skutočnosť, že Ručiteľ nemá žiadny nezávislý orgán, ktorý dohliada na výkon jeho pôsobnosti a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Ručiteľa, môžu mať v prípade zneužitia týchto oprávnení aj negatívny dopad na schopnosť Ručiteľa plniť si záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

## 2.4 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

- (a) rizikové faktory týkajúce sa ustanovení Podmienok Dlhopisov;
- (b) rizikové faktory vzťahujúce sa k zabezpečeniu Dlhopisov.
- (c) právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom; a
- (d) rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov na sekundárnom trhu.

### **Rizikové faktory týkajúce sa ustanovení Podmienok Dlhopisov**

#### ***Riziko predčasného splatenia***

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich (úplné alebo čiastočné) predčasné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti (tak ako je definovaný v článku 16.1 Podmienok) s príslušnou mimoriadnou kompenzáciou vypočítanou podľa článku 16.3 Podmienok. Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia. Akokoľvek vznikne v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z podnetu Emitenta právo na kompenzáciu vo forme mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote za predčasnú splatnosť (aj čiastočnú), výška tohto mimoriadneho príplatku nebude celkom kompenzovať stratený výnos. Majiteľ je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

#### ***Riziko inflácie***

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia. Inflácia 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. Miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien dosiahla v roku 2023 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 10,5 %<sup>2</sup> a priemerná ročná miera inflácie v období od 2016 do 2021 dosahovala výšku 1,85 %.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky. Publikované dňa 15. januára 2024. Dostupné na: [https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/aboutus/office.activites/officeNews/archivaktualit/8c5b68dc-77ae-451a-b7b6-9c1cd352964a!/ut/p/z/1/tVJNU8IwEP0tHnpss6FfwVtGHIrCARykcVJQ6ER2kAbWvrDY4emBHFgznkY\\_P2vd28IIZixEreyA3XUpV8Z8](https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/aboutus/office.activites/officeNews/archivaktualit/8c5b68dc-77ae-451a-b7b6-9c1cd352964a!/ut/p/z/1/tVJNU8IwEP0tHnpss6FfwVtGHIrCARykcVJQ6ER2kAbWvrDY4emBHFgznkY_P2vd28IIZixEreyA3XUpV8Z8)

***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. Kým je nominálny výnos po dobu existencie Dlhopisov fixovaný, aktuálna trhová úroková sadzba na finančnom trhu sa zvyčajne denne mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení cena Dlhopisu, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisu spravidla klesne na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, cena Dlhopisu sa spravidla zvýši na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisu.

***Indikovaný celkový objem emisie Dlhopisov nie je záväzný***

Celkový objem emisie Dlhopisov predstavuje maximálny celkový objem emisie takýchto Dlhopisov. Skutočná súhrnná menovitá hodnota takto emitovaných Dlhopisov však môže byť nižšia ako indikovaný Celkový objem emisie a tento objem sa môže meniť počas života takto vydávaných Dlhopisov v závislosti na dopyte po týchto Dlhopisoch a spätných odkupoch Emitentom. Z uvedeného indikovaného celkového objemu emisie Dlhopisov preto nemožno vyvodzovať akékoľvek závery s ohľadom na ich likviditu na sekundárnom trhu.

**Rizikové faktory vzťahujúce sa k zabezpečeniu Dlhopisov*****Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta, ktorý je predmetom zabezpečenia***

Dlhopisy sú zabezpečené najmä záložným právom k 100 % obchodnému podielu v Emitentovi v zmysle článku 11.1 Podmienok. Hodnota obchodného podielu sa môže s ohľadom na rôzne korporátne, podnikateľské alebo iné kroky Emitenta a/alebo Ručiteľa či ich hospodárske výsledky výrazne zmeniť až do splatnosti Dlhopisov. Jediným významným aktívom Emitenta sú pohľadávky z pôžičiek spriazneným osobám a hodnota založeného podielu je teda významne závislá od hodnoty týchto pohľadávok a schopnosti spriaznených spoločností ich splatiť. Obchodný podiel predstavuje istý element komfortu pre Majiteľov dlhopisov, je však nepravdepodobné, že by hodnota obchodného podielu postačovala na reálne krytie pohľadávok z Dlhopisov.

Predmetom zabezpečenia nebudú žiadne aktíva Projektu Ganz House, nakoľko tieto budú založené primárne v prospech bánk financujúcich Projekt Ganz House.

Navyše, Podmienky nestanovujú žiadne mechanizmy na sledovanie hodnoty obchodného podielu a ani žiadnym spôsobom nestanovujú povinnosť pre Emitenta poskytnúť dodatočné zabezpečenie pri poklese jeho hodnoty. Investori sú tak vystavení riziku, že hodnota obchodného podielu môže poklesnúť až do splatenia Dlhopisov a pri prípadnom výkone záložného práva nemusí byť jeho hodnota dostatočná na uspokojenie pohľadávok z Dlhopisov.

***Riziko spojené s obmedzením výšky záväzkov Ručiteľa a z Ručiteľského vyhlásenia***

Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia sú obmedzené do celkovej výšky 42 000 000 EUR, čo zodpovedá 1,2-násobku maximálneho objemu Dlhopisov, a vo vzťahu ku každému jednotlivému Dlhopisu do výšky 1,2-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu. Dôsledkom tohto obmedzenia je, že ak by ktorýkoľvek Majiteľ uplatnil nárok voči Ručiteľovi z Ručiteľského vyhlásenia po tom, čo Ručiteľ už splnil alebo sa stal povinný splniť záväzky voči iným Majiteľom vo výške 42 000 000 EUR, Ručiteľ nebude povinný na žiadne ďalšie plnenie voči takému Majiteľovi. Podobne, ak by nárok ktoréhokoľvek Majiteľa vo vzťahu k jednému konkrétnemu Dlhopisu presiahol 1,2-násobok

4JC15n4ZgMBpgCTJ-  
GMHbH0WxA59jDPfSCGGKi1Hudo0SiNe\_temvLcm3zrbATLKRujPrke\_MxoQqkcvkK2ABEX4akJWww5BntudjbqdhGth9gcXK9Xv9  
wONnb2QK5TchF7-  
VjUz13BIUDD57AMyHNHCycAZDLyYUyjbw\_c12g7ifgB47E1BBerSHCaNnrEWLUiWFeejnP7YYAXpETKaF04rCAQcTEhAPauz  
7Xoj7EJytk2-HA6PGH1Xq7KRR\_H8GGbVeNR1ON6YLRvOzgELxJRWKb6WiZeoSQ1Vl66zKKudYma-  
Ya72v7y2woG1bZ6PUZpc5QhUWfJeSq9oIXiLRviii29nb9FTB9Vjanfy0a-nd3Ts9PYlr/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/.

<sup>3</sup> Inflácia meraná CPI (národná metodika) - celková, jadrová, čistá - ročne [sp2043rs]. Štatistický úrad Slovenskej republiky. Dostupné dňa 15. marca 2022 na: [http://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD\\_SLOVSTAT/sp2043rs/v\\_sp2043rs\\_00\\_00\\_00\\_sk](http://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD_SLOVSTAT/sp2043rs/v_sp2043rs_00_00_00_sk).

Menovitej hodnoty daného Dlhopisu, Ručiteľ nebude povinný uspokojiť takýto nárok v časti presahujúcej 1,2-násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu.

### ***Riziko neúčinnosti Ručiteľského vyhlásenia***

Slovenské právne predpisy stanovujú určité podmienky, za ktorých môžu byť právne úkony dlžníka neúčinné voči tretím osobám (veriteľom dlžníka). Vo všeobecnosti neúčinný môže byť úkon, ktorým dlžník ukracuje možnosť uspokojenia veriteľov alebo zvýhodňuje niektorých veriteľov na úkor iných. Neúčinné sú najmä právne úkony bez primeraného protiplnenia, právne úkony zvýhodňujúce veriteľa či právne úkony úmyselne ukracujúce uspokojenie veriteľa. Prevzatím Ručenia podľa Ručiteľského vyhlásenia sa Ručiteľ zaväzuje, že splní záväzky Emitenta, ktorý je jeho dcérskou spoločnosťou. Pokiaľ by konkurzný súd na základe návrhu konkurzného správcu rozhodol, že protiplnenie z Ručenia je v nepomere voči poskytnutému Ručeniu, hrozila by neúčinnosť Ručiteľského vyhlásenia. Pokiaľ by Ručenie bolo uznané za neúčinné, záväzky z Dlhopisov by sa stali nezabezpečenými (pokiaľ by ešte nebolo z Ručenia plnené) alebo by plnenie z už poskytnutého ručenia muselo byť Majiteľmi vrátené do majetkovej podstaty na uspokojenie ostatných záväzkov Ručiteľa.

Podľa Občianskeho zákonníka má veriteľ právo domáhať sa určenia súdom, že úkon dlžníka nie je účinný proti veriteľovi, ak takýto úkon ukracuje uspokojenie vykonateľnej pohľadávky veriteľa. Neúčinnosť podľa Občianskeho zákonníka zakladá právo veriteľa domáhať sa uspokojenia pohľadávky aj z toho, čo neúčinným úkonom z majetku dlžníka ušlo (v danom prípade plnením na základe Ručiteľského vyhlásenia). Na účely vymáhania akýchkoľvek súkromno-právnych nárokov voči Emitentovi a Ručiteľovi súvisiacich s Dlhopismi alebo Ručiteľským vyhlásením sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti však môže byť súdne konanie vo vzťahu k Ručiteľovi začaté aj v Cyperskej republike, kedy by bolo potrebné posudzovať možnú neúčinnosť právnych úkonov dlžníka voči tretím osobám podľa cyperskej právnej úpravy.

### ***Žiadne obmedzenie pre dlhové financovanie Ručiteľa či zriadenie zabezpečenia***

Ručiteľ neprijal v súvislosti s Ručiteľským vyhlásením žiadne záväzky týkajúce sa obmedzenia objemu a podmienok akéhokoľvek budúceho dlhového financovania Ručiteľa či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania či zriadenie zabezpečenia na ťarchu majetku Ručiteľa môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky Majiteľov uspokojené Ručiteľom na základe Ručiteľského vyhlásenia v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok nedošlo.

### ***Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie***

Pri zriadení a výkone záložného práva zastupuje Majiteľov Agent pre zabezpečenie, ktorý je spoločným zástupcom Majiteľov podľa Zákona o dlhopisoch, pričom záložné právo sa zriaďuje iba v prospech Agentu pre zabezpečenie na základe osobitného ustanovenia § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch. Majitelia preto nemôžu jednotlivo vykonávať záložné právo a ak nechcú ohroziť právne účinky záložného práva, musia svoje pohľadávky z Dlhopisov uplatniť prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie.

Podmienky v určitých prípadoch povoľujú zmenu Agentu pre zabezpečenie bez súhlasu Majiteľov. Za určitých okolností predstavuje zmena Agentu pre zabezpečenie spojená s postúpením alebo obnovením Zabezpečenia riziko pre výkon a právny účinok Zabezpečenia.

V prípade výkonu záložného práva bude Agent pre zabezpečenie držať výnosy získané z výkonu záložného práva pred ich rozdelením medzi Majiteľov prostredníctvom Administrátora. Počas tohto obdobia budú Majitelia vystavení úverovému riziku Agentu pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie má tiež právo zadržať protiplnenie vo výške 3 % z celkových výnosov zo Zabezpečenia v prípade výkonu záložného práva a bude mať tiež právo odpočítať náhradu svojich účelne vynaložených a zdokumentovaných výdavkov. Tieto pohľadávky v konečnom dôsledku znižujú uspokojenie Majiteľov z výkonu Zabezpečenia.

Podmienky Dlhopisov a Zmluva s agentom pre zabezpečenie obsahujú ustanovenia definujúce pohľadávky, ktoré budú zabezpečené záložným právom, ako aj ustanovenia o spôsobe a zásadách výkonu záložného práva Agentom pre zabezpečenie. Tieto ustanovenia môžu byť doplnené či špecifikované v zmluve o zriadení záložného práva alebo môžu vyplývať z právnych predpisov, ktoré upravujú zriadenie príslušného záložného práva. Cieľom týchto pravidiel je maximalizovať výnosy z výkonu záložného práva, ale môžu tiež spôsobiť predĺženie výkonu záložného práva.

Napriek existencii osobitných ustanovení Zákona o dlhopisoch (najmä § 20b ods. 4), inštitút tzv. agenta pre zabezpečenie nie je v slovenskom právnom poriadku dlho etablovaný, súdy a iné orgány verejnej moci nemajú skúsenosti s jeho aplikáciou alebo interpretáciou a vo všeobecnosti vo vzťahu k tomuto inštitútu neexistuje dlhodobá relevantná trhová prax.

Slovenské súdy nemajú skúsenosti s rozhodovaním o postavení, právach a povinnostiach Agentu pre zabezpečenie. Preto slovenské súdy môžu interpretovať ustanovenia tohto Prospektu a súvisiacich dokumentov vo vzťahu k Zabezpečeniu inak, než Emitent zamýšľa. Odlišná aplikácia prípadne neuznanie niektorých ustanovení zo strany súdu, môžu výrazne nepriaznivo ovplyvniť výkon práv Majiteľov a Agentu pre zabezpečenie či už v konkurze alebo mimo konkurzu Emitenta a to môže nepriaznivo ovplyvniť práva a postavenie Majiteľov, vrátane výšky uspokojenia ich pohľadávok z Dlhopisov.

Navyše, ku dňu Prospektu nie je možné vylúčiť, že Agent pre zabezpečenie sa v budúcnosti stane spriaznenou osobou Emitenta v zmysle § 9 Zákona o konkurze. Prípadné riziká spojené s touto spriaznenosťou bude môcť Emitent podľa svojho uváženia zmierniť tým, že výkonom funkcie agenta pre zabezpečenie poverí inú Kvalifikovanú osobu (ako je tento pojem definovaný nižšie). Napriek tomu, že Agent pre zabezpečenie nie je vo vzťahu k Majiteľom v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa pohľadávok z Dlhopisov, nie je možné garantovať, že súdy, správcovia a/alebo iné orgány verejnej moci správne pochopia rolu Agentu pre zabezpečenie, jeho postavenie a hmotnoprávny základ, z ktorého svoje postavenie odvodzuje.

V prípade pokiaľ sa Agent pre zabezpečenie v budúcnosti stane spriaznenou osobou Emitenta v zmysle § 9 Zákona o konkurze preto nie je možné vylúčiť riziko, že v dôsledku tejto spriaznenosti a postavenia Agentu pre zabezpečenie ako spoločného zástupcu Majiteľov pre, okrem iného: (i) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia, (ii) výkon práv spojených so Zabezpečením a (iii) zriadenia Zabezpečenia v súlade s ustanovením § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch v mene Agentu pre zabezpečenie avšak na účet Majiteľov môže byť argumentované, že sa pohľadávky Majiteľov majú považovať za tzv. spriaznené pohľadávky v zmysle § 95 ods. 3 Zákona o konkurze. Pokiaľ by takáto interpretácia bola úspešná, hodnota Zabezpečenia by bola výrazne oslabená až eliminovaná

## **Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom**

### ***Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách***

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zabezpečené Ručiteľom, ktorý je založený podľa cyperského práva a má právnu formu akciovej spoločnosti (*public limited company*) podľa práva Cyperskej republiky a so sídlom v Cyperskej republike. Dlhopisy a Ručiteľské vyhlásenie sa riadia právom Slovenskej republiky. V prípade úpadku, konkurzu alebo inej podobnej udalosti, môže byť súdne konanie začaté najmä v Slovenskej republike (vo vzťahu k Emitentovi) alebo v Cyperskej republike (vo vzťahu k Ručiteľovi), prípadne v inej krajine, kde sa bude nachádzať tzv. centrum hlavných záujmov danej spoločnosti. Takéto viacjurisdikčné súdne konania môžu byť komplikované a nákladné pre veriteľov a môžu mať za následok väčšiu neistotu a omeškanie týkajúce sa vynútiteľnosti práv z Dlhopisov. Okrem toho nemožno jednoznačne určiť, v akej krajine by sa mohlo viesť v súvislosti s Ručiteľom konkurzné konanie. Príslušnosť insolvenčného súdu by sa posudzovala v závislosti od určenia centra hlavných záujmov Ručiteľa podľa Nariadenia (EÚ) 2015/848 o konkurznom konaní. Na Ručiteľa sa môžu preto vzťahovať aj iné právne predpisy ako insolvenčné predpisy štátu jeho registrovaného sídla.

Navyše právne predpisy upravujúce úpadok a konkurz, správne a iné právne predpisy Slovenskej republiky a Cyperskej republiky sú rozdielne a môžu byť vo vzájomnom konflikte. Aplikácia týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy

mali aplikovať a/alebo nepriaznivo ovplyvnia schopnosť Agenta pre zabezpečenie, resp. Majiteľov vymôcť práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany***

Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany. Navyše pre Dlhopisy neexistuje dobrovoľný systém ochrany vkladov. V prípade platobnej neschopnosti Emitenta sa teda 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 podriadenosti***

Podľa zákona č.7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o konkurze**), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopisy, ktoré kedykoľvek v minulosti boli vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. 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. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

### ***Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane***

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné platby v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť ohľadom ich individuálneho zdanenia s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investor predpokladá alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia než predpokladaná čiastka.

Výnosy z Dlhopisov vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napr. vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta Slovenskej republiky a vo výške 35 % v prípade daňového rezidenta štátu, s ktorým nemá Slovenská republika uzatvorenú príslušnú zmluvu. Majiteľ musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent nebude Majiteľom kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

### ***Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov***

Potenciálni investori do Dlhopisov (hlavne zahraničné osoby) by si mali byť vedomí skutočnosti, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Emitent nemá ani nepreberá zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa jurisdikcie jeho založenia alebo jurisdikcie, kde je činný (pokiaľ sa líšia). Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta v súvislosti so svojím

rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície potenciálneho investora do Dlhopisov.

***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. Na výnos investície do Dlhopisov budú mať vplyv aj poplatky, ktoré musia hradiť investori. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovňou poplatkov jemu účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom, a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme. Tieto poplatky môžu zahŕňať poplatky za otvorenie účtov, prevody cenných papierov, či prevody peňažných prostriedkov. Investori by sa s týmito poplatkami mali dôkladne oboznámiť ešte predtým, ako urobia investičné rozhodnutie aj pri kúpe Dlhopisov na sekundárnom trhu. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky). Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa zoznámili s podkladmi, na základe ktorých budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi.

***Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov***

Investori by si mali byť vedomí, že Hlavný manažér bude 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 Smernice MiFID II, pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez zbytočného odkladu vrátený na účet investora. V prípade skrátenia objednávky nebude potenciálny investor schopný uskutočniť investíciu do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme. Skrátenie objednávky teda môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov. Emitent tiež môže pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia, pričom po takom pozastavení alebo ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované.

**Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov na sekundárnom trhu**

***Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu***

Emitent požiadava o prijatie emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, nemožno ale zaručiť, že Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie. Aj keby Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, neexistuje záruka, že sa vytvorí a pretrvá dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi, tak aby s nimi mohli investori kedykoľvek obchodovať. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu cenu, čo môže mať negatívny vplyv najmä na Majiteľov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania a vytvorenia zisku z ich obchodovania a nie držania do splatnosti. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť také Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Tieto skutočnosti môžu mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

***Riziko rozdielnosti podmienok a ceny za Dlhopisy pri súbežnej primárnej/sekundárnej ponuke***

Podmienky primárnej ponuky (vykonávanej Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra) a sekundárnej ponuky (vykonávanej Hlavným manažérom), sa môžu pri súbežnom vykonávaní líšiť (vrátane ceny a poplatkov účtovaných investorovi). Ak investor upíše, resp. kúpi Dlhopisy za cenu (cenou sa rozumie buď emisný kurz v primárnej ponuke, alebo kúpna cena v sekundárnej ponuke), ktorá bude napr. v sekundárnej ponuke vyššia ako bola pri primárnej ponuke, vystavuje sa riziku, že celková výnosnosť jeho investície bude nižšia, ako keby upísal či kúpil Dlhopisy pri primárnej ponuke za nižšiu cenu. Môže nastať situácia, že kúpna cena Dlhopisov bude výhodnejšia pri sekundárnej ponuke než pri primárnej ponuke. Do ceny a jej celkovej výšky sa premietnu aj poplatky Manažéra či tretích strán spojené s ponukou (primárnou či sekundárnou) a evidenciou Dlhopisov účtované investorovi.

***Riziko kreditnej marže***

Potenciálni investori do Dlhopisov si musia byť vedomí, že Dlhopisy nesú riziko kreditnej marže Emitenta, ktorá sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zvýšiť, čo má za následok pokles ceny Dlhopisov. Faktory, ktoré majú vplyv na kreditnú maržu sú, okrem iného, úverová bonita a rating Emitenta, pravdepodobnosť zlyhania, možná strata v prípade zlyhania a zostatková splatnosť Dlhopisov. Miera likvidity, úroveň úrokových sadzieb, celkový ekonomický vývoj a mena, v ktorej sú Dlhopisy vydané, môžu mať takisto negatívny vplyv na kreditnú maržu.



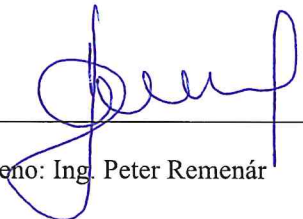
### 3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

Spoločnosť JTRE Financing 5, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 963 731, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 175225/B, LEI: 097900CAKA0000172247 ako Emitent, v mene ktorého koná Ing. Peter Remenár, konateľ, vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Prospekte.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Prospekte v súlade so skutočnosťou, a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli nepriaznivo ovplyvniť význam Prospektu.

V Bratislave, dňa 21. mája 2024.

JTRE Financing 5, s. r. o.



---

Meno: Ing. Peter Remenár

Funkcia: konateľ

## 4. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

### 4.1 Audítori Emitenta

Emitent na účely tohto Prospektu zostavil individuálnu účtovnú závierku k 31. januára 2024, ktorá bola zostavená podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Individuálna účtovná závierka bola overená audítorom, ktorým 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 Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod č. 96. Audítor vydal k tejto účtovnej závierke neupravený výrok (bez výhrad).

Informácie o odstúpení, odvolaní alebo opätovnom vymenovaní audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie, nie sú uplatniteľné, a preto sa neuvádzajú.

### 4.2 Základné informácie o Emitentovi

#### (a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 24. novembra 2023 zakladateľskou listinou podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 9. januára 2024 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Identifikačné číslo Emitenta (IČO) je 55 963 731.

Emitent je spoločnosťou založenou na účely vydania Dlhopisov a preto nevykonával a nevykonáva žiadnu inú významnejšiu podnikateľskú činnosť.

#### (b) Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno:</b>	JTRE Financing 5, s. r. o.
<b>Miesto registrácie:</b>	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 175225/B, IČO: 55 963 731
<b>LEI:</b>	097900CAKA0000172247
<b>Vznik Emitenta:</b>	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 9. januára 2024.
<b>Doba trvania:</b>	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Emitent bol založený zakladateľskou listinou ako spoločnosť s ručením obmedzeným.
<b>Právna forma:</b>	Spoločnosť s ručením obmedzeným
<b>Právny poriadok:</b>	Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.
<b>Sídlo:</b>	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
<b>Telefónne číslo:</b>	+421 2 5941 8200
<b>Webové sídlo:</b>	www.jtre.sk
	Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
<b>Základné imanie:</b>	Základné imanie Emitenta predstavuje 5 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom jediného spoločníka. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.

Peňažný vklad jediného spoločníka predstavuje 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti.

**Zakladateľská listina:** Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 24. novembra 2023.

**Predmet činnosti:** Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania (činnosti) Emitenta je uvedený v článku IV zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetov podnikania vid' v časti 4.3 nižšie).

**Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť** Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).

(c) **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta**

Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne významné záväzky. Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. januára 2024 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

(d) **Úverové a indikatívne ratingy Emitenta**

Ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nebol pridelený rating žiadnou spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach (Text s významom pre EHP), v znení neskorších predpisov (ďalej len **Nariadenie CRA**) ani žiadnou inou spoločnosťou a na účely Emisie mu ani rating udelený nebude.

(e) **Investície**

Emitent od zostavenia individuálnej účtovnej závierky k 31. januára 2024 neuskutočnil, ani sa nezaviazal uskutočniť žiadne významné investície a žiadny z orgánov Emitenta neschválil akúkoľvek takúto investíciu.

(f) **Významné zmeny v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta od posledného účtovného roka**

Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. januára 2024 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta. Emitent od svojho vzniku do dňa zostavenia tohto Prospektu neprijal žiadne úvery ani financovanie.

(g) **Opis očakávaného financovania činností Emitenta**

Činnosti Emitenta sú financované z čistej sumy výnosov emisie Dlhopisov, ktoré Emitent vydá a z príjmov z úrokových výnosov z úverov a/alebo pôžičiek, ktoré Emitent poskytne Projektovej spoločnosti.

**4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti**

(a) **Hlavné činnosti**

Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov Projektovej spoločnosti prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek.

Podľa čl. IV zakladateľskej listiny Emitenta a zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí: poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt; sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom a vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti.

**(b) Zmluvné vzťahy s Projektovou spoločnosťou**

Hlavným predmetom činnosti Emitenta bude poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov Projektovej spoločnosti a to na základe jednej alebo viacerých úverových zmlúv a/alebo zmlúv o pôžičke, pričom každá bude mať nasledovné hlavné parametre:

<b>Celková výška poskytnutých peňažných prostriedkov</b>	Až do výšky celkovej menovitej hodnoty upísaných Dlhopisov vydaných v rámci Emisie, zníženej o všetky odmeny, náklady a výdavky v súvislosti s Emisiou.
<b>Dátum konečnej splatnosti</b>	Dátum konečnej splatnosti najneskôr 30 dní pred Dňom konečnej splatnosti.
<b>Možnosť predčasného splatenia</b>	Áno, pričom však vnútroskupinové zadĺženie môže byť podriadené, prípadne možnosť jeho predčasného splatenia môže byť limitovaná podmienkami ďalšieho zadĺženia poskytnutého Projektovej spoločnosti inou osobou (veriteľom); predčasné splatenie vnútroskupinového úveru alebo pôžičky preto môže podľa konkrétnych okolností vyžadovať predchádzajúci súhlas takéhoto (nadradeného) veriteľa.
<b>Mena</b>	EUR

Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že takéto úvery alebo pôžičky budú poskytnuté Projektovej spoločnosti na financovanie a/alebo refinancovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou, predajom Bytov a predajom a/alebo prenájomom Komerčných priestorov v Projekte Ganz House a to až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov. Záväzky z Dlhopisov budú splatené hlavne prostredníctvom splatenia úveru alebo pôžičky Projektovou spoločnosťou, pričom finančné prostriedky na splatenie takéhoto úveru alebo pôžičky budú pochádzať najmä z výnosov z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House. Z tohto dôvodu Emitent uvádza nižšie opis Projektu Ganz House.

**Projekt Ganz House**

**Základné údaje**

Projektová spoločnosť	Ganz house, s.r.o.
Plánovaný termín dokončenia:	September 2026
Lokalita:	Križovatka ulíc Pribinova a Čulenova, mestská časť Staré Mesto, Bratislava I, Slovenská republika
Rozloha (zastavaná plocha):	Približne 2 620 m <sup>2</sup>

**(c) Opis Projektu Ganz House**

Projekt Ganz House bude realizovaný s podlahovou plochou nadzemnej časti o výmere približne 17 380 m<sup>2</sup>. Navrhovaná zástavba ponúkne komerčnú časť s celkovou výmerou cca 12 144 m<sup>2</sup> čistej prenajímateľnej plochy, rozdelenou medzi 9 688 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch, 1 809 m<sup>2</sup> obchodných plôch, 49 m<sup>2</sup> skladov a 598 m<sup>2</sup> terás. Komerčná časť ponúkne aj 90 podzemných parkovacích miest.

Rezidenčná časť projektu ponúkne 6 025 m<sup>2</sup> celkovej predajnej plochy rozdelenej medzi 5 137 m<sup>2</sup> obytných plôch, 750 m<sup>2</sup> balkónov/loggií a terás a 138 m<sup>2</sup> skladových plôch. Obytná časť ponúkne na predaj 115 podzemných parkovacích miest.

Projekt Ganz House sa nachádza križovatke ulíc Pribinova a Čulenova, hneď vedľa kancelárskej budovy Panorama Business II a v blízkosti kancelárskych budov Tower 115, Landererova 12, Pribinova X a Y, rezidenčných budov Panorama city a v blízkosti ľavého brehu Dunaja medzi dvoma mostami - mostom Apollo a Starým mostom.

Jeho okolie poskytuje vynikajúcu kombináciu kvalitných kancelárskych priestorov a infraštruktúry, ktorá je rozšírením súčasného centra starého mesta, ktoré je z lokality Projektu Ganz House dosiahnuteľné za 10 minút chôdze. Hneď vedľa Projektu Ganz House sa nachádza aj nákupné centrum Eurovea s nedávno dokončenou prístavbou, ktoré na ploche cca 85 000 m<sup>2</sup> ponúka najväčšie a najkomplexnejšie nákupné centrum na Slovensku s cca 320 obchodmi, reštauráciami, barmi a kaviarňami, športovými možnosťami, komplexom voľnočasových aktivít, divadlami, kinami a mnohými ďalšími prevádzkami.

Bratislava má dve hlavné vlakové stanice, Petržalku a Hlavnú stanicu. Hlavná Stanica sa nachádza cca 3 km severozápadne od lokality Projektu Ganz House. Mesto je kľúčovým železničným uzlom a obe stanice ponúkajú priame spojenia do Rakúska, Maďarska, Českej republiky, Poľska, Nemecka a zvyšku Slovenska. Medzinárodné letisko v Bratislave sa nachádza 9 km severovýchodne a medzinárodné letisko vo Viedni je od Projektu Ganz House vzdialené cca 50 km.

Pozemok určený pre Projekt Ganz House je k dnešnému dňu vyčistený a pripravený na výstavbu. Je zámerom, aby Projekt Ganz House po jeho dokončení zodpovedal najnovším technologickým štandardom a získal certifikáciu BREEAM Excelent, WELL a Smart Building Certificate.

### **Technický stav Projektu Ganz House ku dňu vyhotovenia Prospektu**

Projektová spoločnosť obdržala vo vzťahu k Projektu Ganz House právoplatné stavebné povolenie.

#### **(d) Hlavné trhy**

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťaží na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

Každopádne, keďže výťažok z emisie Dlhopisov bude použitý na výstavbu Projektu Ganz House a vzhľadom to, že záväzky z Dlhopisov budú splatené prostredníctvom splatenia úverov a/alebo pôžičiek Projektovou spoločnosťou, pričom finančné prostriedky na splatenie takýchto úverov alebo pôžičiek budú pochádzať najmä z výnosov z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House, Emitent je nepriamo ovplyvnený dianím na trhu s rezidenčným bývaním a kancelárskymi priestormi v Slovenskej republike a konkrétne v Bratislave, zároveň tiež na makroekonomických faktoroch, akými sú napríklad vývoj HDP alebo nezamestnanosti.

#### ***Makroekonomické faktory***

Rezidenčný trh, trh kancelárskych priestorov a trh maloobchodných priestorov v Bratislave je tiež závislý na makroekonomických faktoroch, akými sú vývoj hrubého domáceho produktu (HDP) a nezamestnanosť. Vývoj HDP sa od roku 2015 mierne zvyšoval, s malým poklesom v roku 2020. Tento pokles bol čiastočne spôsobený pandemiou COVID-19. V roku 2022 však úroveň HDP vzrástla na historicky najvyššiu hodnotu a dosiahla 19 980 EUR na obyvateľa ročne.<sup>4</sup> V porovnaní s priemerom SR bol HDP na obyvateľa v Bratislave vyšší takmer o 50 %, čo dokazuje silnú ekonomickú silu regiónu.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Štatistický úrad SR: Regionálny hrubý domáci produkt na obyvateľa (v bežných cenách). Dostupné na odkaze: [https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD\\_SLOVSTAT/nu2028qs/v\\_nu2028qs\\_00\\_00\\_00\\_sk](https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD_SLOVSTAT/nu2028qs/v_nu2028qs_00_00_00_sk)

<sup>5</sup> Štatistický úrad SR: Regionálny hrubý domáci produkt na obyvateľa (v bežných cenách). Dostupné na odkaze: [https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD\\_SK\\_WIN/nu3002rr/v\\_nu3002rr\\_00\\_00\\_00\\_sk](https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD_SK_WIN/nu3002rr/v_nu3002rr_00_00_00_sk)

Pred pandemiou COVID-19 bola miera nezamestnanosti na najnižšej úrovni, tesne pod 5 %. V roku 2020 sa toto percento opäť zvýšilo na 7,57 %. Rýchla obnova po pandémii však tento trend zvrátila a miera nezamestnanosti začala opäť klesať, pričom v roku 2022 dosiahla úroveň 5,9 %. Krivka miery nezamestnanosti Bratislavy má podobnú dynamiku ako na Slovensku, percento je však oveľa nižšie. Za posledných 10 rokov nebola miera nezamestnanosti v Bratislave vyššia ako 6,5 % a v roku 2018 dosiahla iba 2,6 %. Pandémia spôsobila nárast tejto hodnoty aj v Bratislave, v roku 2020 bola na úrovni 4,7 %, avšak krivka začína opäť klesať, pričom v roku 2022 bola na úrovni 3,24 %.<sup>6</sup>

#### *Situácia na trhu s rezidenčným bývaním v Bratislave za štvrtý štvrťrok 2023*

Ceny bratislavských rezidenčných novostavieb počas tretieho kvartálu 2023 ďalej mierne rástli. Priemerná cena voľných bytov dosiahla úroveň približne 4 108 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH, čo znamená medziročný rast približne o 4,3 %. Jedná sa preto o citeľné spomalenie tempa rastu cien rezidenčných nehnuteľností z rokov 2022 (15,5 %) a 2021 (18,4 %). Napriek tomuto miernemu rastu trh rezidenčných nehnuteľností aj naďalej stagnuje, keďže za rast je zodpovedné najmä rozšírenie ponuky prémiových rezidenčných nehnuteľností. V roku 2023 sa v Bratislave predalo menej ako 800 bytov, čo predstavuje najslabší predaj od globálnej finančnej krízy v rokoch 2008 až 2009. Stagnácia na trhu rezidenčných nehnuteľností pramení najmä z oslabenia dopytu v dôsledku sťažených podmienok financovania ich kúpy, ktoré bolo zo strany developerov reflektované nižšou ponukou rezidenčných novostavieb.<sup>7</sup>

V štvrtom štvrťroku 2023 stagnovala aktivita aj na sekundárnom trhu rezidenčných nehnuteľností. Na sekundárnom trhu boli takisto zaznamenané citeľné cenové rozdiely medzi porovnateľnými rezidenčnými nehnuteľnosťami, v dôsledku rôznych motivácií predávajúcich, keď predávajúci, ktorí boli nútení svoje nehnuteľnosti odpredať boli ochotní akceptovať nižšie sumy ako predávajúci, ktorí môžu dovoliť svoje nehnuteľnosti ešte držať.<sup>8</sup>

## 4.4 Organizačná štruktúra

### (a) Organizačná štruktúra skupiny Emitenta a pozícia Emitenta v nej

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, existujúcu podľa práva Cyperskej republiky ako akciová spoločnosť (*public limited company*), so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553, ktorá je zároveň Ručiteľom (ako je tento pojem definovaný nižšie). Ručiteľ priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Ručiteľ je 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 Píš (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %) (ďalej len **Koneční vlastníci**).

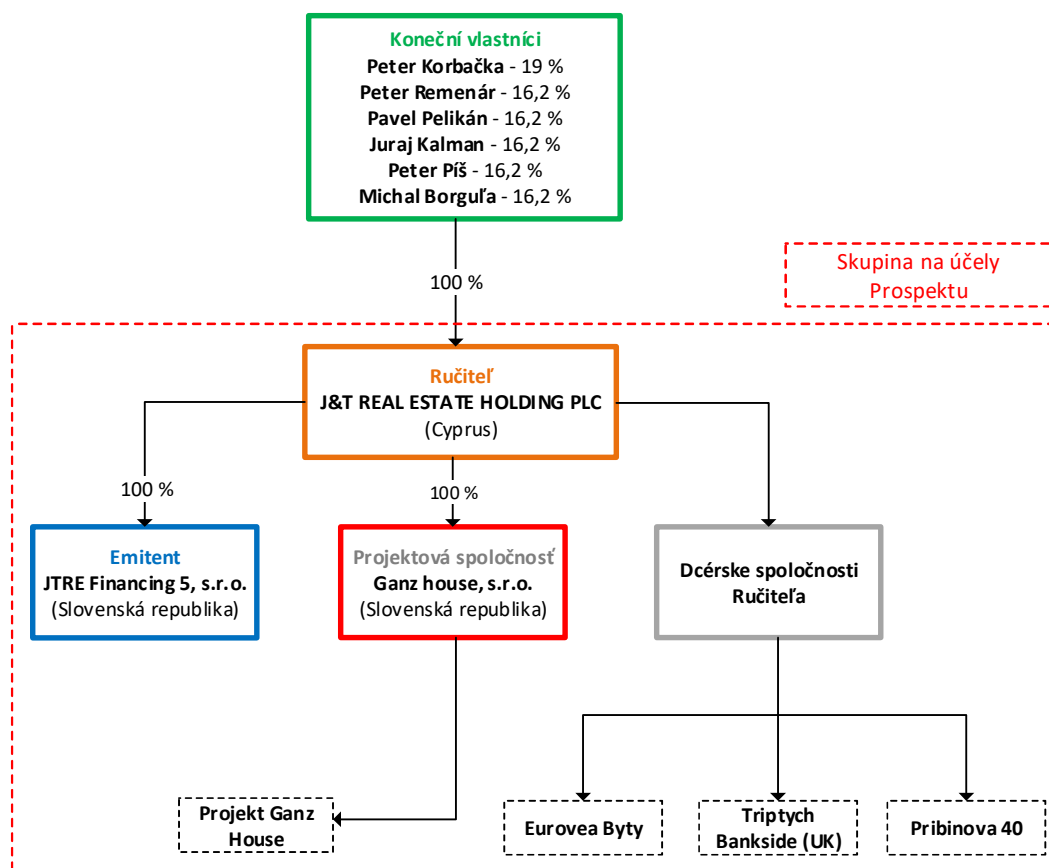
Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci.

Organizačná štruktúra Emitenta ku dňu vyhotovenia Prospektu zobrazuje Emitenta, Projektovú spoločnosť, Ručiteľa, zoznam vybraných spoločností a kľúčových assetov patriacich do Skupiny a Konečných vlastníkov.

<sup>6</sup> Štatistický úrad SR: Miera evidovanej nezamestnanosti. Dostupné na odkaze: [https://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD\\_SK\\_WIN/pr3108rr/v\\_pr3108rr\\_00\\_00\\_00\\_sk](https://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SK_WIN/pr3108rr/v_pr3108rr_00_00_00_sk)

<sup>7</sup> Kvartálna analýza realitného trhu ročník 2023. 4. kvartál. Bencont Group. Dostupné na hypertextovom odkaze: <https://www.bencont.sk/app/cmsSiteAttachment.php?ID=535&disposition=inline>

<sup>8</sup> Bratislava Residential Market Q4 2023. iO Partners Slovakia. Dostupné na: <https://www.flipsnack.com/E5E9E966AED/bratislava-residential-market-commentary-q4-2023-io-partners/full-view.html>.



\*Údaje uvedené v percentách vyjadrujú jednotlivé podiely na hlasovacích právach a na základnom imaní.

(b) **Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny Emitenta**

Vzhľadom na to, že Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov, prevádzka Emitenta je a bude závislá od delenia administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry so spoločnosťami v rámci Skupiny.

Vzhľadom na účel existencie Emitenta je jeho zdroj príjmov závislý od schopnosti Projektovej spoločnosti plniť svoje peňažné záväzky voči nemu riadne a včas a schopnosti Projektovej spoločnosti dosiahnuť príjem najmä z predaja Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent neposkytol žiadne úvery, pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje (s výnimkou rozhodnutia o vydaní Dlhopisov), ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

**4.5 Informácie o trendoch**

(a) **Žiadne nepriaznivé zmeny vo vyhliadkach**

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. januára 2024 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhliadok.

(b) **Informácie o trendoch, neistotách, nárokoch, záväzkoch alebo udalostiach, ktoré budú mať podstatný vplyv na vyhliadky Emitenta**

Trendy týkajúce sa Emitenta vychádzajú zo skutočnosti, že hlavnou činnosťou Emitenta bude získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie Dlhopisov a ich poskytnutie Projektovej spoločnosti prostredníctvom úverov alebo pôžičiek. Vzhľadom nato, že záväzky z Dlhopisov budú splatené prostredníctvom splatenia úverov alebo pôžičiek Projektovou spoločnosťou, pričom finančné prostriedky na splatenie takýchto úverov alebo pôžičiek budú pochádzať z výnosov najmä z predaja

Bytov a predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Ganz House, je pravdepodobné, že na Emitenta budú počas bežného účtovného roka nepriamo pôsobiť najmä makroekonomické vplyvy a trendy na trhu s rezidenčným bývaním v Bratislave, ktoré ovplyvňujú Projekt Ganz House.

#### 4.6 Prognózy a odhady zisku

Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

#### 4.7 Riadiace a dozorné orgány

##### (a) Všeobecné informácie

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Orgánmi Emitenta sú valné zhromaždenie a konateľ (konatelia). Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Emitenta. Výkonným štatutárnym orgánom Emitenta je konateľ (konatelia). Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

##### (b) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

###### *Konateľ (konatelia) Emitenta*

Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje vždy konateľ (konatelia). Konateľ je oprávnený konať samostatne ako jeho štatutárny orgán. Konateľ je oprávnený konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupuje Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Konateľ riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Konateľ vykonáva obchodné vedenie spoločnosti vo všetkých záležitostiach, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia Emitenta zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľa patrí najmä zvolávanie valného zhromaždenia a organizačné zabezpečenie jeho priebehu ako aj zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov, informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti, vykonávanie uznesenia valného zhromaždenia a plnenie ďalších povinností podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľ okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie zisku alebo úhrady strát. Valné zhromaždenie vymenúva a odvoláva konateľa Emitenta. Funkčné obdobie konateľa platí do odvolania valným zhromaždením. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Konateľmi Emitenta sú Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán. Pracovná kontaktná adresa konateľov je adresa sídla Emitenta, teda Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

#### **Ing. Peter Remenár**

---

##### **Funkcia s dňom vzniku:**

Konateľ od 9. januára 2024

##### **Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:**

Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach Draft Stone s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o., JTRE financing 2, s.r.o., JTRE Financing 4, s.r.o., JTRE Financing, s.r.o., Office Center Services s. r. o., ako člen predstavenstva v spoločnosti Interhouse Košice, a.s. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.



## **Ing. Pavel Pelikán**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Konateľ od 9. januára 2024

**Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:** Pavel Pelikán absolvoval Stavebnú fakultu na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako výkonný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež je členom a predsedom predstavenstva spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach JTRE financing 2, s.r.o., JTRE Financing 4, s.r.o., JTRE Financing, s.r.o., MARINELI, s. r. o., Office Center Services s. r. o. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.

Konatelia majú odbornú kvalifikáciu na výkon svojej funkcie. Emitent vyhlasuje, že konatelia neboli za posledných päť rokov odsúdení za trestný čin podvodu, neboli s nimi spojené konkurzné konania alebo likvidácia, neboli voči nim počas posledných piatich rokov vznesené obvinenia alebo sankcie zo strany verejných orgánov (vrátane príslušných profesijných orgánov) a neboli v posledných piatich rokoch súdne zbavení spôsobilosti k výkonu funkcie v Emitentovi.

### **(c) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov**

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi konateľmi, Ing. Petrom Remenárom, Ing. Pavlom Pelikánom a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

### **(d) Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností**

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu ešte nemá Emitent zriadený žiadny výbor na vykonanie auditu alebo kontrolný výbor. Emitent v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Pri správe a riadení spoločnosti sa Emitent riadi požiadavkami na správu a riadenie spoločnosti vyplývajúcimi z platných právnych predpisov a nariadení, ktoré považuje za dostatočné, a preto sa neriadi žiadnymi pravidlami uvedenými v žiadnom kódexe správy a riadenia spoločnosti.

## **4.8 Hlavní akcionári**

### **(a) Kontrola nad Emitentom**

Ovládajúcimi osobami a vlastníkmi Emitenta sú Ručiteľ na základe vlastníctva 100 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta a Koneční vlastníci na základe nepriameho vlastníctva 100 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta. Emitent je teda nepriamo ovládaný Konečnými vlastníkmi, ktorí sú ovládajúcimi osobami Ručiteľa na základe vlastníctva 100 % kmeňových akcií, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv.

Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú z právnych predpisov Slovenskej republiky. Emitent neprijal osobitné opatrenia nad rámec požiadaviek právnych predpisov Slovenskej republiky.

### **(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom**

Emitentovi nie sú známe žiadne dohody, ktorých uplatňovanie by mohlo mať neskôr za následok zmenu ovládania Emitenta.

#### **4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta**

Emitent bol založený dňa 24. novembra 2023 a vznikol zápisom do obchodného registra dňa 9. januára 2024. Neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia. Do tohto Prospektu je odkazom zahrnutá správa audítora a individuálna účtovná závierka Emitenta zostavená k 31. januára 2024 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Správa audítora tvorí súčasť individuálnej účtovnej závierky Emitenta. Uvedená individuálna účtovná závierka je zahrnutá do Prospektu prostredníctvom odkazu v článku 7 Prospektu.

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardmi a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (*International Accounting Standards Board*), v znení prijatom EÚ (ďalej len **IFRS**). Emitent nemá povinnosť zostavovať priebežné účtovné závierky a ani do vyhotovenia Prospektu nezverejnil žiadnu priebežnú účtovnú závierku alebo iné priebežné finančné údaje.

Okrem údajov prevzatých z individuálnej účtovnej závierky Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorm.

#### **4.10 Súdne a rozhodcovské konania**

Emitent nikdy nebol účastníkom žiadneho súdneho sporu, správneho konania alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a ani si nie je vedomý, že by takéto konanie hrozilo.

#### **4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta**

V období od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. januára 2024 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej významnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Emitenta.

#### **4.12 Významné zmluvy**

Emitent k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu neeviduje žiadne zmluvy uzatvorené mimo jeho bežného podnikania, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre jeho schopnosť plniť si záväzky voči Majiteľom. Predpokladá sa, že Emitent uzavrie s Projektovou spoločnosťou úverové zmluvy alebo zmluvy o pôžičke, v ktorých sa zaviazajú poskytnúť čistý výnos z emisie Dlhopisov.

Z hľadiska Projektu Ganz House považuje Emitent za významné zmluvy o financovaní a zmluvy s jednotlivými dodávateľmi prác. Všetky takéto budúce zmluvy uzavrie Projektová spoločnosť v rámci svojej bežnej činnosti ohľadom Projektu Ganz House.

## 5. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

### 5.1 Štatutárni audítori

Konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022, ako aj konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2021, obe zostavené v súlade s IFRS, v znení prijatom EÚ, auditovala spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 14, 1087, Nicosia, Cypruská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E194/A/2013. Členom predstavenstva zodpovedným za vykonanie auditu bol Marios G. Gregoriades, držiteľ audítorskej licencie Inštitútu certifikovaných účtovných audítorov Cypru (ICPAC) s číslom 1790/E/2013. Audítor vydal k týmto účtovným zvierkam neupravený výrok (bez výhrad).

Ručiteľ zostavil na účely Prospektu priebežnú konsolidovanú účtovnú zvierku za rok končiaci 31. decembra 2023 podľa IFRS, v znení prijatom EÚ, ktorá ku dňu vyhotovenia Prospektu nebola auditovaná.

V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených účtovných zvierok Ručiteľa, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej zvierky.

### 5.2 Informácie o Ručiteľovi

#### (a) História Ručiteľa

Ručiteľ bol založený na základe zakladateľskej listiny dňa 6. decembra 2007 podľa cyperského práva ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*) s obchodným menom J&T Securities Management Limited a vznikol zápisom do obchodného registra Ministerstva energetiky, obchodu a priemyslu dňa 31. decembra 2007 pod spisovou značkou HE217553.

Ručiteľ zmenil svoju právnu formu zo spoločnosti s ručením obmedzeným (*limited liability company*) na akciovú spoločnosť podľa cyperského práva (*public limited company*) dňa 12. augusta 2021.

Obchodné meno Ručiteľa bolo dňa 2. septembra 2021 zmenené na J&T REAL ESTATE HOLDING PLC.

Ručiteľ najprv nevykonával významnejšiu podnikateľskú činnosť. V roku 2021 začal transformovať na ultimátnu holdingovú spoločnosť v rámci Skupiny.

Developerská skupina JTRE, ktorú predstavuje Ručiteľ a ním ovládané osoby (ďalej len **JTRE**) pôsobí na realitnom trhu už viac ako 25 rokov. Vďaka rozsahu a kvalite realizovaných projektov a medzinárodným skúsenostiam patrí medzi lídrov v oblasti realitného developmentu na Slovensku aj v celom regióne strednej Európy.

JTRE je mestotvorný developer, ktorý sa ako jediný na Slovensku špecializuje na výstavbu komplexných mestských štvrtí a tvorbu priestoru pre život so všetkým, čo k nemu patrí. Najvýznamnejšou realizáciou je v súčasnosti nábrežná štvrť Eurovea City v novom centre Bratislavy s rozšírením nákupného centra a prvým slovenským mrakodrapom Eurovea Tower. Medzi najvýznamnejšie zrealizované projekty patria štvrte Zuckermandel a River Park, najvyššie obytné veže na Slovensku Klingerka a Panorama Towers či administratívny komplex Westend. V Londýne JTRE dokončila svoj prvý projekt Triptych Bankside.

JTRE sa zodpovedne podieľa na rozvoji potenciálu miest, dáva priestor modernej architektúre a udržateľnému urbanizmu. Počas svojej existencie zrealizovala viac ako 50 projektov v 9 krajinách sveta. Najvýznamnejšími trhmi sú Slovenská republika, Veľká Británia a Nemecko. Celková hodnota projektov je viac ako EUR 1,6 miliardy.

Viac ako 70 % z hodnoty projektov sa nachádza v Slovenskej republike, hlavne v Bratislave. Zvyšok tvoria ostatné krajiny s prevahou Veľkej Británie.

Vysokú kvalitu projektov deklarujú aj viaceré kľúčové ocenenia, vrátane „*Construction & Investment Journal*“ – prestížnou CEE realitnou publikáciou – v kategórii Stavba roka a ďalších kategóriách. Skupina bola šesť krát ocenená ako Developer roka magazínom ASB – tak profesionálnou porotou, ako aj verejnosťou.

Medzi najväčších klientov skupiny patrí Siemens, KPMG, Slovenské elektrárne, Deloitte, Johnson Controls.

V roku 2018 nadobudla Skupina hotel Sheraton na základe nadobudnutia 100 % obchodného podielu v spoločnosti EUROVEA Hotel, s.r.o. od spoločnosti EUROVEA, a.s.

V roku 2021 nadobudla Skupina hotel DoubleTree by Hilton Košice.

V roku 2023 odpredala Skupina projekt Landererova 12.

(b) **Základné údaje o Ručiteľovi**

<b>Obchodné meno:</b>	J&T REAL ESTATE HOLDING PLC
<b>Miesto registrácie:</b>	Obchodný register ( <i>Registrar of Companies</i> ) vedený Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózie ( <i>Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia</i> ), Cyperskej republiky pod číslom HE217553
<b>LEI:</b>	315700YFMEZ15TUESY76
<b>Vznik Ručiteľa:</b>	Ručiteľ vznikol zápisom do cyperského obchodného registra dňa 31. decembra 2007.
<b>Doba trvania:</b>	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Ručiteľ bol založený na základe zakladateľskej listiny dňa 6. decembra 2007 podľa cyperského práva ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným ( <i>limited liability company</i> ).
<b>Právna forma:</b>	Po zmene právnej formy zo dňa 12. augusta 2021 - Cyperská akciová spoločnosť ( <i>public limited company</i> )
<b>Právny poriadok, podľa ktorého bol Ručiteľ založený:</b>	Ručiteľ bol založený a existuje podľa práva Cyperskej republiky, konkrétne podľa zákona pre obchodné spoločnosti ( <i>Cyprus Companies Law</i> ), kapitola 113.
<b>Sídlo:</b>	Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 1061, Nikózia, Cyprus
<b>Telefónne číslo:</b>	+00 357 22 016333
<b>Webové sídlo:</b>	<a href="https://jtre.sk/dlhopisy">https://jtre.sk/dlhopisy</a>  Informácie na webovom sídle netvoria súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazu. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
<b>Základné imanie:</b>	Základné imanie Ručiteľa predstavuje 130 500 EUR a je tvorené peňažným vkladom..

<b>Zakladateľská listina a stanovy:</b>	<p>Ručiteľ bol založený zakladateľskou listinou dňa 6. decembra 2007.</p> <p>Ručiteľ bol založený pod obchodným menom J&amp;T Securities Management Limited podľa cyperského zákona o spoločnostiach, kapitoly 113 (<i>Cyprus Companies Act, Chapter 113</i>) na dobu neurčitú. Ručiteľ bol založený jednorazovo, bez verejnej ponuky akcií.</p> <p>Aktuálne stanovy vydal Ručiteľ dňa 14. septembra 2021.</p>
<b>Predmet činnosti:</b>	<p>Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v čl. 3 stanov Ručiteľa a tvorí ho činnosť investičnej spoločnosti, vykonávanie činnosti konzultantov, manažérov a poskytovanie obdobných služieb a poskytovanie financovania spoločnostiam. Hlavné činnosti Ručiteľa sú uvedené v článku 5.3 Prospektu „<i>Prehľad podnikateľskej činnosti</i>“.</p>
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť:</b>	<p>Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Cyperskej republiky, čo zahŕňa najmä cyperský zákon o spoločnostiach, kapitola 113 (<i>Cyprus Companies Act, Chapter 113</i>).</p>

(c) **Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Ručiteľa**

Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá je z hľadiska svojich príjmov závislá na príjmoch od spoločností, ktoré ovláda a na schopnosti svojich externých dlžníkov splniť svoje záväzky voči Ručiteľovi. Od zostavenia priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2023 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie jeho platobnej schopnosti.

(d) **Rating**

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nebol Ručiteľovi pridelený rating žiadnou spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia CRA ani žiadnou inou spoločnosťou.

(e) **Informácie o významných zmenách v štruktúre prijímania úverov a financovania Ručiteľa od posledného účtovného roka**

Od dátumu zostavenia priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2023 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej významnej zmene v štruktúre prijímania úverov a financovania Ručiteľa.

(f) **Opis očakávaného financovania činností Ručiteľa**

Ručiteľ financuje svoje aktivity z rôznych zdrojov, najmä z úverov a pôžičiek od bánk a/alebo iných subjektov a z vnútro skupinového financovania, prípadne financovania z emisií dlhopisov.

### 5.3 **Prehľad podnikateľskej činnosti**

(a) **Hlavné činnosti**

Podľa čl. 3 stanov Ručiteľa a zápisu v cyperskom registri predmet činnosti Ručiteľa tvorí činnosť investičnej spoločnosti, činnosť konzultantov, exekútorov, manažérov a iných podobných služieb, poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než

základných služieb spojených s prenájmom, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky.

Ručiteľ má pozíciu holdingovej spoločnosti, ktorá predovšetkým spravuje svoje majetkové účasti v Skupine a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine.

Skupina pôsobí primárne na slovenskom, britskom a nemeckom trhu nehnuteľností, kde prostredníctvom svojich dcérskych spoločností developuje kancelárske a rezidenčné komplexy (Pribinova 40, Eurovea Tower a Triptych Bankside a iné) a vlastní a spravuje hotely. Ručiteľ priamo alebo nepriamo vlastní podiely v spoločnostiach, ktorých hlavnou činnosťou je development rezidenčných, retailových a kancelárskych projektov, prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov a hotelov. Správu majetku, tzv. „*Asset management*“ a „*Property management*“ a ostatné ďalšie služby obstaráva spoločnosť, J & T REAL ESTATE a.s. Správu nehnuteľností a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť Danube facility services, s.r.o.

### **Silné stránky Skupiny**

#### *Prvotriedne aktíva*

Skupina vlastní komerčné a rezidenčné projekty najvyššieho štandardu v centre Bratislavy a Londýna.

### **Pribinova 40**

#### *Vizualizácia*



Súčasťou ďalšej fázy nadregionálneho rozvoja objektu zmiešaného využívania je táto ikonická administratívna budova s firemnou identitou. Táto budova, ktorá má vynikajúcu polohu a výhľady, predefinuje súčasné kancelárske priestory v Bratislave. Je ideálnou voľbou pre spoločnosti, ktoré hľadajú svoju novú centrálu. Čisté línie, nadčasový dizajn, najmodernejšie technológie a dokonalá funkčnosť sú spoločnými menovateľmi tohto administratívneho centra. Tieto aspekty spolu s fantastickou polohou prinášajú nebývalý komfort pre biznis.

Nachádza sa priamo na nábrežnej promenáde na ulici Pribinova v mestskej časti Staré Mesto v dotyku s mostom Apollo. Jeho exkluzívna lokalita je podčiarknutá faktom, že sa nachádza na rušnom dopravnom uzle mesta, križovatke Pribinovej a Košickej ulice. Objekt je prostredníctvom prístavnej ulice napojený aj na diaľnicu D1. Vďaka mostu Apollo je spojený aj s južnou časťou mesta.

## PROSPEKT

Absolútne pohodlie a vybavenosť zabezpečí susediaca nákupná galéria Eurovea. Miestom na oddych v pracovnom zhone sa stane nielen nábrežný park, ale aj 5 unikátnych strešných terás s výhľadom na Dunaj. Pribinova 40 sa rozkladá na 15 podlažiach, s plochou retailu 123 m<sup>2</sup> a prenajímateľnou plochou viac ako 23 000 m<sup>2</sup>.

Budova bola dokončená v roku 2023. Hlavnými nájomcami sú Slovenské elektrárne, Cushman & Wakefield a PosAm. Odhadovaná hodnota projektu je viac ako EUR 100 mil.

### **Eurovea Byty**



Projekt Eurovea Byty zahŕňa viac ako 500 bytov na nábreží Dunaja v Bratislave a pozostáva z bytového domu Eurovea Riverside a Eurovea Tower. K obľúbenému bytovému domu Eurovea na nábreží Dunaja tak pribudlo pokračovanie v podobe sesterského bytového domu. Nový bytový dom Eurovea Riverside sa plynule napojil na svojho predchodcu, vďaka čomu doplnil panorámu mestskej zástavby na nábreží Dunaja. V tejto časti pribudlo 96 nových bytov s neobmedzeným výhľadom na Dunaj. Na druhej strane, Eurovea Tower, tzv. prvý mrakodrap v Slovenskej republike s výškou 168 m, vytvoril uzol medzi jadrom historického centra a novými rozvojovými zónami nadväzujúcimi na Čulenovu.

Eurovea Tower ponúka 45 poschodí, 408 rezidencií, z toho 45 luxusných bytov a mezonetov, unikátne výhľady na celé mesto, vysoký štandard, exkluzívne lobby, obchodné priestory, prechod suchou nohou do shoppingu a dostatok parkovania.

Projekt Eurovea Byty je súčasťou novovznikajúcej štvrte EUROVEA CITY, dynamickej, obchodnej, zábavnej, obytnej a administratívnej štvrte, v ktorej pribudli nové parky, námestia, športoviská a verejné priestory a stala sa tak ideálnym miestom pre život a relax v centre Bratislavy. Hodnota projektu je viac ako EUR 200 mil.

## Triptych Bankside



Triptych Bankside predstavuje multifunčný projekt v Londýne navrhnutý renomovaným londýnskym architektonickým štúdiom Squire&Partners. Zvlnené krivky fasády predstavujú svieži a výrazný kontrast k homogénnej symetrických veží, ktoré charakterizujú panorámu Londýna.

Projekt pozostáva z troch budov. V dvoch z nich sa nachádza 168 bytov a maloobchodné priestory. V tretej budove sú kancelárske priestory. Projekt bol dokončený v roku 2023, celková odhadovaná hodnota je približne GBP 400 mil.

### (b) Hlavné trhy

Samotný Ručiteľ je holdingová spoločnosť, ktorá nevykonáva žiadnu významnú činnosť okrem správy svojich majetkových účastí, poskytovania ručenia a poskytovania úverov/pôžičiek, nemá teda relevantné trhy, na ktorých súťaží.

Skupina vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti súťaží na hotelovom trhu v Bratislave a v Košiciach, a zároveň bude súťažiť na trhu kancelárskych priestorov, rezidenčného bývania a trhu maloobchodných priestorov v Bratislave, Nemecku a Veľkej Británii.

## 5.4 Organizačná štruktúra

### Pozícia Ručiteľa v skupine

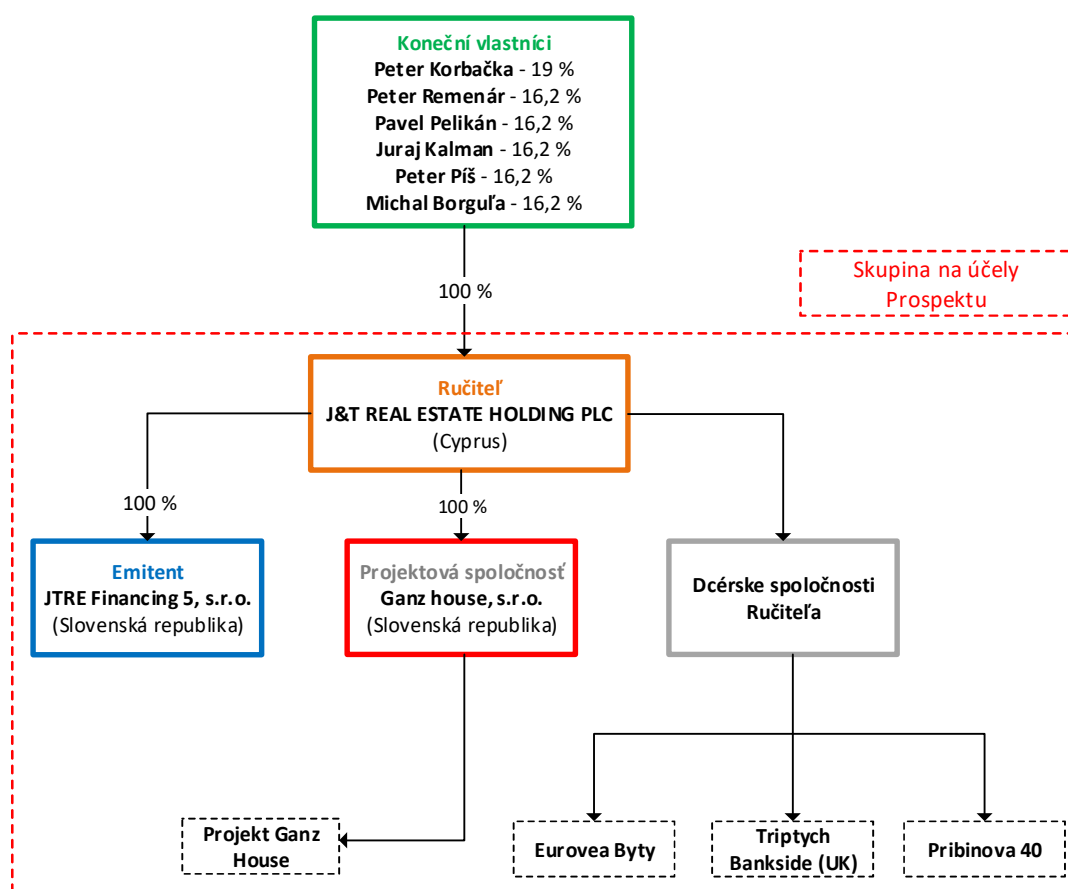
Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou Skupiny a priamo ovláda Emitenta na základe vlastníctva 100 % podielu a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Ručiteľ je ovládaný Konečnými vlastníkmi, teda týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Peter Píš (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %).

### (a) Organizačná štruktúra Skupiny



Zoznam vybraných spoločností a kľúčových assetov patriacich do Skupiny k dátumu a Koneční vlastníci sú uvedení v grafickom vyobrazení nižšie:



\*Údaje uvedené v percentách vyjadrujú jednotlivé podiely na hlasovacích právach a na základnom imaní.

## (b) Závislosť Ručiteľa od subjektov zo Skupiny

Ručiteľ nie je závislý na Emitentovi.

Ručiteľ je holdingová spoločnosť zaoberajúca sa prevažne správou vlastných majetkových účastí v Skupine a poskytovaním úverov a ručiteľských služieb, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine. Preto je Ručiteľ prevažne závislý na dividendových a iných príjmoch od spoločností zo Skupiny.

Schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky bude významne ovplyvnená hodnotou jeho majetkových účastí a finančnou a hospodárskou situáciou jednotlivých členov Skupiny. Táto závislosť na členoch Skupiny môže byť prehĺbená, ak Ručiteľ poskytne niektorému členovi Skupiny pôžičku alebo úver. Prípadná neschopnosť príslušného člena Skupiny splatiť danú pôžičku alebo úver by mohla mať významný nepriaznivý vplyv na Ručiteľa.

## 5.5 Informácie o trendoch

### (a) Žiadne negatívne zmeny vo vyhlídkach

Emitent vyhlasuje, že od dátumu priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2023 nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhlídkov Ručiteľa.

Na Ručiteľa, Skupinu a ich podnikanie pôsobia makroekonomické podmienky, situácia zapríčinená vojenskou agresiou Ruska voči Ukrajine a súvisiace sankcie a odvetné opatrenia, vysoká inflácia, zvyšujúce sa úrokové sadzby a trhové prostredie. Ich vplyv na Ručiteľa a Skupinu však zatiaľ nemožno kvantifikovať.

*Makroekonomický prehľad*

Hospodárenie verejného sektora na Slovensku v roku 2022 zostáva na úrovni -2,0 % HDP. V roku 2023 sa opäť očakáva zhoršenie až k 5,5 % HDP. Dlh verejnej správy v roku 2022 dosiahol 57,8 % HDP.

Hoci je v súčasnosti pod maastrichtskou hranicou 60 % HDP, nachádza sa vo vrchnom sankčnom pásme dlhovej brzdy a vyhladky na najbližšie roky sú skôr pesimistické. Bez prijatia dostatočného objemu konsolidačných opatrení bude zadlženie verejného sektora na Slovensku vplyvom deficitného hospodárenia narastať. Najväčšími ťahúňmi medziročnej dynamiky boli odvetvia súvisiace s vysokým rastom cien v roku 2022. Pestovanie plodín a spracovanie ropy benefitovalo z vysokých cien komodít (obilie, olej, ropa), pričom veľkoobchod bol taktiež ťahaný o. i. obchodom s palivami. V ostatných priemyselných odvetviach sa darilo najmä výrobe chemických a papierenských produktov. Pozitívny vývoj sledujeme aj v odvetví nehnuteľností, finančných služieb a maloobchodu.<sup>9</sup>

Miera nezamestnanosti v decembri 2023 poklesla oproti predchádzajúcemu mesiacu po sezónnom očistení na hodnotu 6,1 % z novembrových 6,2 %. V rámci prítokov zo zamestnania je koncom minulého roka viditeľný sezónny nárast osôb, ktoré prichádzajú zo stavebníctva. Počet zamestnaných cudzincov prvýkrát po dvoch rokoch mierne poklesol. Tento pokles spôsobilo predovšetkým nižšie množstvo zamestnaných Ukrajincov a Srbov.<sup>10</sup>

*Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Bratislave**Ponuka a obsadenosť*

V 4. štvrtroku 2022 bola celková ponuka kancelárskych priestorov triedy A+, A a B v Bratislave zaznamenaná na úrovni okolo 2,09 mil. m<sup>2</sup>. Z tohto počtu kancelárskych priestorov bolo 56 % klasifikovaných ako trieda A+ a A a 44 % ako trieda B. Počas posledného štvrtroku 2024 bola dokončená jedna kancelárska budova – The Mill, nachádzajúca sa v oblasti nazývanej *City Business District*, ktorá na trh priniesla 24,5 tisíc m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy, pričom väčšina tejto plochy bola už v čase dokončenia zazmluvnená.

*Dopyt*

V 4. štvrtroku roku 2023 celková obsadenosť kancelárskych priestorov presiahla 46 700 m<sup>2</sup>. Tri najväčšie transakcie, ktoré sa vyskytli v poslednom štvrtroku roku 2022 boli tieto: renegociácia (5 580 m<sup>2</sup>), ďalšia renegociácia (2 080 m<sup>2</sup>) a rozšírenie nájmu (1 650 m<sup>2</sup>). Počas posledného štvrtroku roku 2024 väčšina nájomníkov podnikala v sektoroch, ako IT sektor (36 %), poskytovanie profesionálnych služieb (28 %) a farmaceutický sektor (22 %).

*Prenájom*

Ceny priestorov najvyššieho štandardu v najlepších lokalitách mierne rastú a pohybujú sa v rozmedzí medzi 14,00 až 18,00 EUR/ m<sup>2</sup> za mesiac. Správcovské poplatky sa dramaticky zvýšili až na približne 5,00 EUR/ m<sup>2</sup> za mesiac alebo aj viac, v závislosti od triedy budovy. Štandardné stimuly v súčasnosti prehodnocujú všetci prenajímatelia. Relevantnou motiváciou však zostáva jednomesačné nájomné zadarmo za každý rok podpísanej nájomnej zmluvy. Veľkí nájomníci s významnou značkou majú navyše možnosť vyjednať od mnohých prenajímateľov finančný stimul v hodnote takmer celých nákladov na úpravu priestorov (*full fit-out standard*). Výsledok závisí od perspektívnosti nájomcu a vyjednávacích schopností agenta. Vo všeobecnosti je dostupnosť stimulov spojená s obsadenosťou v budove a ďalšími ponukami dostupnými v danej lokalite.<sup>11</sup>

9 Výsledky druhej EDP notifikácie deficitu a dlhu verejných financií za rok 2022. Národná banka Slovenska. Rýchly komentár. 23. október 2023. Dostupné na hypertextovom odkaze: <https://nbs.sk/dokument/e70ff47b-fl1d5-4912-bdc6-a2a90cc2b77a/stiahnut?force=false>.

10 Miera evidovanej nezamestnanosti: Pokles počtu nezamestnaných, ale aj zamestnaných cudzincov v decembri. Národná banka Slovenska. Rýchly komentár. 23. január 2024. Dostupné na hypertextovom odkaze: <https://nbs.sk/dokument/8f2c512a-f744-41e1-a225-b90821b28973/stiahnut?force=false>.

11 Bratislava Office Market Overview. Q4 2023. iO Partners Slovakia. Február 2024. Dostupné na: <https://www.flipsnack.com/E5E9E966AED/bratislava-office-market-commentary-q4-2023-io-partners/full-view.html>.

(b) **Informácie o trendoch, neistotách, nárokoch, záväzkoch alebo udalostiach, ktoré budú mať podstatný vplyv na vyhliadky Ručiteľa**

Okrem vplyvov uvedených v odseku 5.5(a) vyššie, Ručiteľovi nie sú známe ďalšie trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na jeho vyhliadky minimálne počas bežného finančného roka.

**5.6 Prognózy a odhady zisku**

Ručiteľ nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

**5.7 Riadiace a dozorné orgány**

(a) **Všeobecné informácie**

Ručiteľ je akciová spoločnosť (*public limited company*) založená podľa práva Cyperskej republiky so sídlom v Cyperskej republike. Riadiaci orgán Ručiteľa predstavujú riaditelia a valné zhromaždenie. Ručiteľ nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Ručiteľovi v zmysle platných právnych predpisov Cyperskej republiky nevzniká.

(b) **Členovia orgánov**

*Riaditelia (directors) Ručiteľa*

Štatutárnym orgánom Ručiteľa sú riaditelia a valné zhromaždenie je najvyšší orgánom spoločnosti. K dátumu vyhotovenia Prospektu má Ručiteľ dvoch riaditeľov. Riaditelia sú oprávnení konať v mene Ručiteľa vo všetkých veciach a zastupujú Ručiteľa voči tretím osobám, v konaní pred súdom a inými orgánmi. Riaditelia riadia Ručiteľa a konajú v jeho mene navonok, a to v súlade s obmedzeniami stanovenými stanovami Ručiteľa. Riaditelia sú volení a odvolávaní valným zhromaždením Ručiteľa. Funkčné obdobie riaditeľov platí do odvolania valným zhromaždením.

Riaditeľmi Ručiteľa sú Július Žúbor a Jarmila Jánošová. Pracovná kontaktná adresa riaditeľov je adresa sídla Ručiteľa. Prehľad relevantných údajov o riaditeľoch Ručiteľa je uvedený nižšie.

**Július Žúbor**

<b>Funkcia s dňom vzniku:</b>	Riaditeľ od 10. novembra 2021
<b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b>	Július Žúbor má vysokoškolské ekonomické vzdelanie. Od roku 2009 pôsobí vo finančnom sektore. Má výborné účtovnícke znalosti a prax a dlhoročne zastáva finančné riadiace pozície.

**Jarmila Jánošová**

<b>Funkcia s dňom vzniku:</b>	Riaditeľ od 10. novembra 2021
<b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b>	Jarmila Jánošová má vysokoškolské právnické vzdelanie a dlhoročne pôsobí vo finančnom sektore. Od roku 1995 pôsobila ako právnik vo viacerých významných súkromných či štátnych inštitúciách na Slovensku a od roku 2004 aj na Cypre.

(c) **Stret záujmov na úrovni riadiacich orgánov**

Ručiteľ si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami riaditeľov vo vzťahu k Ručiteľovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

(d) **Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností**

Ručiteľ nemá zriadený revízny výbor. Ručiteľ sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Cyperskej republiky.

## **5.8 Hlavní akcionári**

### **(a) Kontrola nad Ručiteľom**

Ručiteľ je ovládaný Konečnými vlastníkmi, teda týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Peter Píš (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %).

Povaha kontroly nad Ručiteľom zo strany uvedených osôb vyplýva z ich priameho vlastníctva príslušného podielu a hlasovacích práv v Ručiteľovi.

Opatrenia proti zneužitiu kontroly a riadiaceho vplyvu sú dané právnymi predpismi o vzťahoch medzi ovládajúcou a ovládanou osobou. Pokiaľ je Emitentovi známe, Ručiteľ neprijal žiadne ďalšie opatrenia proti zneužitiu kontroly zo strany jeho akcionárov.

### **(b) Dohody, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Ručiteľom**

Emitentovi nie sú známe žiadne dohody, ktorých uplatňovanie by mohlo mať neskôr za následok zmenu ovládania Ručiteľa.

## **5.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa**

Do Prospektu sú zahrnuté prostredníctvom odkazu historické finančné informácie z nasledovných účtovných závierok Ručiteľa:

- (a) Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2023 vypracovaná podľa IFRS v znení prijatom EÚ;
- (b) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa IFRS v znení prijatom EÚ; a
- (c) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2021 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa IFRS v znení prijatom EÚ.

Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2022 a 31. decembra 2021 boli overené audítorom a správy audítora tvoria ich súčasť. Audítor vydal k týmto účtovným závierkam neupravený výrok (bez výhrad).

Ručiteľ zostavil na účely Prospektu priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci 31. decembra 2023 podľa IFRS, v znení prijatom EÚ, ktorá ku dňu vyhotovenia Prospektu nebola auditovaná.

Uvedené účtovné závierky sú zahrnuté do Prospektu prostredníctvom odkazu v článku 7 Prospektu.

Okrem údajov prevzatých z auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa, žiadne iné údaje týkajúce sa Ručiteľa uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom.

## **5.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania**

Ručiteľ nebol za posledných 12 mesiacov stranou žiadneho iného súdneho, správneho alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo podstatný nepriaznivý dopad na finančné postavenie Ručiteľa a ani si nie je vedomý, že by takéto konanie hrozilo.

## **5.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa a ďalšie významné zmeny**

Emitent vyhlasuje, že v období od vyhotovenia priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2023 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu, nedošlo k žiadnej významnej zmene finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Ručiteľa.

## **5.12 Významné zmluvy**

Podľa najlepšieho vedomia Emitenta neuzatvoril Ručiteľ žiadne významné zmluvy mimo bežného predmetu svojej činnosti opísaného v tomto Prospekte, ktoré by mohli viesť ku vzniku povinností alebo nároku ktoréhokoľvek člena Skupiny, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

## 6. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na Písomnú výzvu (ako je definovaná nižšie) Majiteľa zaplatí takú čiastku namiesto Emitenta v súlade s Ručiteľským vyhlásením.

Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

Na účely Ručiteľského vyhlásenia sa za **Písomnú výzvu** považuje výzva Majiteľa urobená v slovenskom alebo anglickom jazyku, ktorá musí byť doručená doporučenou poštou Ručiteľovi prostredníctvom Administrátora na adresu jeho Určenej prevádzkarne. Výzva Majiteľa musí spĺňať náležitosti stanovené Podmienkami pre udeľovanie Inštrukcií, najmä písomnú formu žiadosti s úradne overenými podpismi a doloženie výpisov z obchodného registra či iného obdobného registra, počet Dlhopisov, ohľadom ktorých je výkon práv podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia uplatňovaný, číslo majetkového účtu a názov obchodníka, u ktorého je účet vedený. Ku dňu platnosti a účinnosti Ručiteľského vyhlásenia je adresa Určenej prevádzkarne Administrátora: Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Administrátor bez zbytočného odkladu informuje Ručiteľa o doručení Písomnej výzvy. Písomnú výzvu musí podpísať (a) príslušný Majiteľ, alebo (b) oprávnený zástupca Majiteľa, pričom podpis na Písomnej výzve musí byť úradne overený a Písomná výzva musí byť doručená spolu s dokumentmi dostatočne preukazujúcimi oprávnenie podpisujúcej osoby konať v mene príslušného Majiteľa.

Na účely Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a akýkoľvek úrok z Dlhopisov a akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom, ktoré vznikli alebo vzniknú v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti (s výnimkou nevymáhateľnosti v dôsledku ich premlčania) povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu), pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,2-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.

Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie podľa predchádzajúceho odseku, celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 42 000 000 EUR (slovom štyridsaťdva miliónov eur).

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, vrátane Podmienok, a zmluvou uzavretou medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie (ďalej len **Zmluva s administrátorom**), súhlasí s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa.

Ručiteľ vykoná každú platbu na základe Ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa; článok 17 Podmienok sa použije primerane. Na účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku článku 17 Podmienok. Záväzok Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia je

splatný 30. (tridsiaty) deň nasledujúci po obdržaní Písomnej výzvy Ručiteľom od príslušného Majiteľa.

Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta na základe Ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou ak by takáto zrážka bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s Podmienkami.

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia;
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie Ručiteľského vyhlásenia; a
- (c) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia.

Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad, ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním sa riadia právom Slovenskej republiky. Ručiteľské vyhlásenie predstavuje zabezpečenie Dlhopisov v zmysle § 20b Zákona o dlhopisoch.

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

Podpísaná kópia Ručiteľského vyhlásenia je bezplatne prístupná v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://jtre.sk/dlhopisy> až do splatnosti Dlhopisov.

## 7. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

Informácie z nasledujúcich dokumentov sú zahrnuté prostredníctvom odkazom do Prospektu a Prospekt by sa mal čítať a interpretovať v spojení s informáciami z nasledujúcich dokumentov:

- (a) Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta k 31. januára 2024, zostavená v súlade so SAS (<https://www.jtre.sk/sites/default/files/2024-06/JTRE%20Financing%205%20-%20Uctova%20zavierka%20a%20sprava%20auditora.pdf>);
- (b) Priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2023 zostavená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ (<https://www.jtre.sk/sites/default/files/2024-06/JTRE%20Holding%20-%20Priebezna%20neauditovana%20uctovna%20zavierka%202023.pdf>);
- (c) Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 zostavená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ (<https://www.jtre.sk/sites/default/files/2024-06/JTRE%20Holding%20Auditovana%20zavierka%20za%20rok%202022.pdf>);
- (d) Auditovaná konsolidovaná účtovná zvierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2021 zostavená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ (<https://www.jtre.sk/sites/default/files/2024-06/JTRE%20Holding%20Auditovana%20zavierka%20za%20rok%202021.pdf>); a
- (e) Ručiteľské vyhlásenie (<https://www.jtre.sk/sites/default/files/2024-06/JTRE%20Financing%205%20-%20Ru%C4%8Dite%C4%BESk%C3%A9%20vyhl%C3%A1senie.pdf>).

Konsolidované účtovné zvierky Ručiteľa boli pôvodne vypracované v anglickom jazyku. Na účely Prospektu boli preložené do slovenského jazyka. Emitent je zodpovedný za preklad týchto účtovných zvierok zahrnutých do tohto Prospektu odkazom do slovenského jazyka a vyhlasuje, že ide o presný a nezavádzajúci preklad vo všetkých podstatných ohľadoch. Správy audítora sú v preložených auditovaných účtovných zvierkach uvedené aj v originálnom anglickom jazyku.

**Informácie, ktoré sa nachádzajú na webovom sídle, na ktoré sa Prospekt odvoláva, nie sú súčasťou Prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentov, ktoré sa považujú za zahrnuté odkazom uvedeným v tomto článku Prospektu.**



## 8. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Nasledovné dokumenty budú bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy) do doby splatenia Dlhopisov:

- (a) Prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Prospektu (ak boli prijaté);
- (b) zakladateľská listina Emitenta;
- (c) zakladateľská listina a platné znenie stanov Ručiteľa;
- (d) Ručiteľské vyhlásenie;
- (e) oznamy pre Majiteľov Dlhopisov;
- (f) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov Dlhopisov; a
- (g) auditovaná účtovná závierka zahrnutá do Prospektu prostredníctvom odkazu.

Kópia Zmluvy s agentom pre zabezpečenie bude k dispozícii Majiteľom k nahliadnutiu po predchádzajúcom ohlásení v pracovných dňoch od 9.00 hod. do 16.00 hod. v Určenej prevádzkarni.

Prospekt je ďalej všetkým investorom bezplatne k dispozícii v elektronickej forme k nahliadnutiu vo vyhradenej časti webového sídla Hlavného manažéra [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk), v sekcii „*Užitočné informácie*“, časť „*Emisie cenných papierov*“.

Informácie na webovom sídle Emitenta ani Hlavného manažéra netvoria súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. **Informácie na týchto webových sídlach neboli skontrolované ani schválené NBS.**

## 9. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na **Podmienky**, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**). Tento článok 9. Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**).

V záujme prehľadnosti sú jednotlivé články Podmienok číslované samostatne. Odkaz na článok alebo odsek znamená odkaz na článok alebo odsek týchto Podmienok, pokiaľ nie je uvedené inak.

### 1. EMITENT DLHOPISOV, PRÁVNE PREDPISY A SCHVÁLENIA

- 1.1 Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou JTRE Financing 5, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 963 731, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 175225/B, LEI: 097900CAKA0000172247 (ďalej len **Emitent**) v súlade so Zákonom o dlhopisoch a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).
- 1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 17. mája 2024. Schválenie iným orgánom Emitenta sa nevyžaduje.

### 2. DRUH CENNÉHO PAPIERA, NÁZOV, CELKOVÁ MENOVIÁ HODNOTA A EMISNÝ KURZ

- 2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečený Ručiteľským vyhlásením a záložným právom v rozsahu podľa článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov Ručiteľským vyhlásením*ZABEZPEČENIE DLHOPISOV RUČITEĽSKÝM VYHLÁSENÍM) a 11 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) týchto Podmienok.
- 2.2 Názov Dlhopisov je Ganz House 2028.
- 2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 35 000 000 EUR (ďalej len **Celkový objem Emisie**). Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac 35 000 kusov.
- 2.4 ISIN Dlhopisov je SK4000025359.
- 2.5 FISN Dlhopisov je JTRFin5/ZERO CPN BD 20280620.

## PROSPEKT

- 2.6 CFI Dlhopisov je DBZSDB.
- 2.7 Dlhopisy budú vydané v mene euro.
- 2.8 Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len **Emisný kurz**) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti 6,4 %. Pre Dátum emisie (ako je definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na 78,02 % Menovitej hodnoty. Emisný kurz sa uvádza v percentách Menovitej hodnoty a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta, pričom do výpočtu nie sú zahrnuté žiadne poplatky. Emisný kurz každého Dlhopisu upísaného po Dátume emisie sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$EK = \frac{1}{(1 + [\text{Uvažovaný ročný výnos do splatnosti}])^{\text{Zostávajúca splatnosť}}} \times 100$$

kde *Zostávajúca splatnosť* bude vypočítaná ako počet dní odo dňa upísania daného Dlhopisu do Dňa konečnej splatnosti (ako je definovaný nižšie) podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený číslom 360.

- 2.9 Na účely výpočtu Emisného kurzu (ako aj iných výpočtov podľa Podmienok) sa bude mať za to, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní (ďalej len **Konvencia BCK Standard 30E/360**).

### 3. PODOBA, FORMA A SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**).
- 3.2 Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa.
- 3.3 Dátum vydania Dlhopisov (tiež **Dátum emisie**) je stanovený na 20. júna 2024. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (**Nariadenie o prospekte**) a právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

### 4. MAJITELIA DLHOPISOV

- 4.1 Majiteľmi Dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia Dlhopisov v Príslušnej evidencii (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Majitelia**, pričom tento pojem zahŕňa aj jedného **Majiteľa**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.
- 4.2 Pokiaľ právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa za oprávneného majiteľa Dlhopisov vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmito Podmienkami.

## PROSPEKT

4.3 Osoby, ktoré majú byť Majiteľmi a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP alebo člena CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.

4.4 **Príslušná evidencia** znamená evidenciu Majiteľov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP, alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa, ktorého Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

## 5. PREVODITEĽNOSŤ DLHOPISOV

5.1 Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s článkom 17.3 nižšie prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty.

5.2 K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

5.3 Pred podaním žiadosti o schválenie Prospektu do Národnej banky Slovenska neboli Dlhopisy prijaté na kótovaný alebo iný trh žiadnej burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu. Emitent takisto nepožiadaval, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na akýkoľvek zahraničný regulovaný trh alebo burzu.

## 6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce zo Zabezpečenia, v každom prípade v súlade s Podmienkami a ďalšie práva upravené v Podmienkach.

6.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou (i) obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**), (ii) práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch a (iii) práv, ktoré sú vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.

6.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

## 7. SPOLOČNÝ ZÁSTUPCA MAJITEĽOV DLHOPISOV (AGENT PRE ZABEZPEČENIE)

7.1 V súlade s ustanovením § 5d Zákona o dlhopisoch bola za spoločného zástupcu Majiteľov určená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, konajúca prostredníctvom J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie**).

7.2 Agent pre zabezpečenie je subjekt vymenovaný za agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch.

7.3 Agent pre zabezpečenie je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v týchto Podmienkach alebo v rozhodnutí Schôdze, spoločným zástupcom Majiteľov pre:

(a) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia v zmysle článku 11 Podmienok;

(b) výkon práv spojených so Zabezpečením podľa článku 11 Podmienok;

## PROSPEKT

- (c) uzavretie a výkon práv súvisiacich so Zmluvou o vyplatení prostriedkov v zmysle článku 12.10 Podmienok;
- (d) inkaso platieb v prospech Majiteľov v súvislosti s výkonom Zabezpečenia; a
- (e) prihlásenie v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu pohľadávok Majiteľov z Dlhopisov a zastupovanie Majiteľov v takomto konaní.

7.4 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agenta pre zabezpečenie, ako spoločného zástupcu Majiteľov, obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Agent pre zabezpečenie je povinný konať pre Majiteľov výlučne v rozsahu, ako je výslovne uvedené v Podmienkach, a nikdy nie nad ich rámec. Vo vzťahu k iným záležitostiam uvedeným v § 5d ods. 2 Zákona o dlhopisoch nie je ustanovený žiadny spoločný zástupca.

7.5 V rozsahu, v ktorom uplatňuje Agent pre zabezpečenie práva Majiteľov spojené s Dlhopismi a Zabezpečením, nemôžu Majitelia uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov.

## 8. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA

8.1 Závazky z Dlhopisov budú zakladat' priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (po zriadení Ručenia a Zabezpečenia a v jeho rozsahu podľa Podmienok) zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi rovnako.

8.2 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.

## 9. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

9.1 Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Majiteľom a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu v súlade s Podmienkami.

## 10. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV RUČITEĽSKÝM VYHLÁSENÍM

10.1 Závazky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, založenej a existujúcej podľa práva Cyperskej republiky ako akciová spoločnosť (*public limited company*), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553, LEI: 315700YFMEZ15TUESY76 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov.

10.2 Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný v Ručiteľskom vyhlásení) v deň jeho

splatnosti, Ručiteľ na Písomnú výzvu (ako je definovaná v Ručiteľskom vyhlásení) Majiteľa zaplatí takú čiastku nepodmiene a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 Ručiteľského vyhlásenia.

- 10.3 Ručiteľské vyhlásenie je opísané v článku 6 (*Ručiteľské vyhlásenie*) Prospektu a jeho elektronická kópia je zahrnutá do Prospektu prostredníctvom odkazu.

## 11. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV

- 11.1 Závazky Emitenta z Dlhopisov (a záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia) sú zabezpečené nasledujúcim záložným právom zriadeným nižšie uvedenou osobou:

Meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
Ručiteľ	Záložné právo prvého poradia v prospech Agenta pre zabezpečenie k 100 % obchodnému podielu v Emitentovi, ktorý vlastní Ručiteľ	zmluva o zriadení záložného práva na obchodný podiel podľa slovenského práva (ďalej len <b>Záložná zmluva na obchodný podiel</b> )

- 11.2 Závazky Emitenta z Dlhopisov môžu byť ďalej, podľa okolností, zabezpečené záložným právom v prvom poradí zriadeným k predmetným pohľadávkam Emitenta z Depozitného účtu (ako je definovaný v článku 12.9(b) nižšie), a to na základe záložnej zmluvy uzavretej medzi Emitentom ako záložcom a Agentom pre zabezpečenie ako záložným veriteľom (ďalej len **Záložná zmluva na pohľadávky**) pri splnení podmienok na jej uzavretie podľa článku 12.9(b) nižšie.

Záložné právo zriadené na základe Záložnej zmluvy na obchodný podiel a záložné právo zriadené na základe Záložnej zmluvy na pohľadávky sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie** alebo **Záložné práva** a každá osoba, ktorá zriaďuje Záložné právo sa označuje ako **Záložca**.

Záložná zmluva na obchodný podiel a Záložná zmluva na pohľadávky sa spoločne označujú ako **Záložné zmluvy** a samostatne každá ako **Záložná zmluva**.

- 11.3 Záložná zmluva na obchodný podiel bude uzavretá najneskôr tri Pracovné dni pred Dátumom emisie.
- 11.4 Záložné právo uvedené v článku 11.1 vyššie vznikne resp. bude zaregistrované v takom poradí, v takom čase a spôsobom, ktorý vyžadujú akékoľvek príslušné právne predpisy a Záložná zmluva na obchodný podiel (v platnom znení), najneskôr však v lehote 15 dní po Dátume emisie.
- 11.5 **Spôsob zabezpečenia Dlhopisov**

Emitent sa rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov Zabezpečením pomocou inštitútu Agenta pre zabezpečenie, ktorý je zaviazaný vyplatiť výtazok z realizácie Zabezpečenia Administrátorovi za účelom výplaty tohto výtazku Majiteľom v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie sa zriaďuje v prospech Agenta pre zabezpečenie, keďže Agent pre zabezpečenie v zmysle § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch vykonáva záložné právo vo vlastnom mene a na účet Majiteľov.

Každý Majiteľ vyjadruje akýmkoľvek spôsobom nadobudnutia Dlhopisu (t.j. najmä upísaním, kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisu) svoj súhlas:

- (a) s tým, aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z týchto Podmienok ako spoločnému zástupcovi Majiteľov ohľadom Zabezpečenia, zo Zákona o dlhopisoch, z každej Záložnej zmluvy a zmluvy s Agentom pre

zabezpečenie, uzavretej medzi Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**) a to vrátane v súvislosti so zánikom Záložného práva podľa článku 11.14 Podmienok;

- (b) s uzavretím a záväznosťou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a
- (c) s tým, že na výkon Zabezpečenia je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia.

11.6 Vzťah medzi Emitentom, Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s akýmkoľvek prípadným výkonom Zabezpečenia v prospech Majiteľov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Zabezpečeniu je okrem iného upravený Zmluvou s agentom pre zabezpečenie. Kópia Zmluvy s agentom pre zabezpečenie bude k dispozícii Majiteľom k nahliadnutiu po predchádzajúcom ohlásení počas bežnej prevádzkovej doby v Určenej prevádzkarni.

11.7 Zabezpečené záväzky sú definované v každej Záložnej zmluve a s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax zahŕňajú okrem iného všetky súčasné a budúce, podmienené a nepodmienené pohľadávky Majiteľov voči Emitentovi a Záložcovi spolu s úrokmi (ak sú uplatniteľné), úrokmi z omeškania, nákladmi, výdavkami a akýmkoľvek iným príslušenstvom alebo jeho časťou, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi a/alebo ktoroukoľvek Záložnou zmluvou (ďalej len **Zabezpečené záväzky**).

11.8 Emitent bude (a Emitent zabezpečí, že každý Záložca bude) riadne udržiavať každé príslušné Zabezpečenie v plnom rozsahu, pokiaľ nebudú splnené všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov. Podrobnosti ohľadom úhrady nákladov spojených s uzatvorením príslušnej Záložnej zmluvy a účinným zriadením príslušného Zabezpečenia sú uvedené v Zmluve s agentom pre zabezpečenie, avšak pre vylúčenie pochybností, tieto náklady neznašajú Majitelia.

#### 11.9 **Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie**

Agent pre zabezpečenie ako spoločný zástupca s každým jednotlivým Majiteľom (v súvislosti s akýmkoľvek peňažným záväzkom Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi) je oprávnený požadovať od Emitenta zaplatenie akejkoľvek sumy, ktorú je Emitent povinný zaplatiť ktorémukoľvek Majiteľovi v súvislosti s akýmikoľvek peňažnými záväzkami Emitenta z Dlhopisov, a to aj v súvislosti s ich vymáhaním prostredníctvom výkonu Zabezpečenia (ktoré je zriadené iba v prospech Agentu pre zabezpečenie). V dôsledku toho sú všetci Majitelia povinní uplatňovať svoje práva z Dlhopisov, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ohroziť existenciu alebo kvalitu Zabezpečenia (vrátane uplatnenia a vymáhania akejkoľvek peňažnej pohľadávky voči Emitentovi z Dlhopisov výkonom Zabezpečenia) iba v spolupráci s Agentom pre zabezpečenie a prostredníctvom neho.

#### 11.10 **Začatie výkonu Zabezpečenia**

Ak nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov a následne Schôdza rozhodne o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty alebo vymáhání záväzkov Emitenta po splatnosti Menovitej hodnoty a o výkone Zabezpečenia v súlade s týmito Podmienkami, potom Agent pre zabezpečenie vykoná Zabezpečenie (t. j. realizuje výkon Záložného práva) v súlade so zásadami uvedenými v článku 11.11 Podmienok, spôsobom a za podmienok stanovených v príslušnej Záložnej zmluve a tiež v súlade s príslušnými ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorým sa Záložné právo riadi.

### 11.11 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva k obchodnému podielu Emitenta

Agent pre zabezpečenie sa pri výkone Záložného práva k obchodnému podielu Emitenta v každom prípade bude riadiť nasledovnými zásadami a to v najvyššej možnej miere dovolenej podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorým sa príslušné Záložné právo riadi:

- (a) Agent pre zabezpečenie vynaloží všetko rozumne požadovateľné úsilie, aby sa záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaké alebo porovnateľné veci, hodnoty alebo práva zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.
- (b) Agent pre zabezpečenie bude postupovať vždy bez zbytočného odkladu a účelne tak, aby maximalizoval výťažok z výkonu príslušného Záložného práva a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty zálohu alebo dosiahnutého výťažku alebo neprimeranému oneskoreniu rozdelenia výťažku Majiteľom.
- (c) Agent pre zabezpečenie je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplataenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (d) V prípade verejnej súťaže alebo obdobného procesu, pokiaľ tieto aspekty právny poriadok Slovenskej republiky kognentne neupravuje inak:
  - (i) za dostatočnú lehotu na predkladanie ponúk sa bude považovať aspoň jeden mesiac od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočnému počtu relevantných záujemcov. Pre vylúčenie pochybností, za minimálne požiadavky na zverejnenie podmienok verejnej súťaže sa bude považovať zverejnenie podmienok verejnej súťaže v minimálne dvoch dňoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;
  - (ii) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na záloh s vybraným účastníkom verejnej súťaže alebo podobného procesu v stanovenom čase, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces za rovnakých podmienok zopakovať; a
  - (iii) Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti v procese.
- (e) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 dní po ukončení predaja zálohu poskytne Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom príslušného Záložného práva a rozdelení výťažku z predaja.

Pre dodržanie princípov uvedených vyššie je Agent pre zabezpečenie povinný vyvinúť všetko rozumne požadovateľné úsilie a vykonať akýkoľvek úkon, ktorý je podľa právneho poriadku Slovenskej republiky možné pre tento účel vykonať, vrátane podania návrhu alebo pokynu na zastavenie alebo prerušenie výkonu príslušného Záložného práva príslušnému orgánu vykonávajúcemu príslušné Záložné právo, exekútorovi alebo inej oprávnenej osobe.

### 11.12 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva zriadeného po Dátume emisie

Záložné právo zriadené podľa akejkoľvek Záložnej zmluvy, uzatvorenej po Dátume emisie môže byť realizované akýmkoľvek spôsobom dohodnutým v predmetnej Záložnej zmluve a/alebo právne možným v čase začatia výkonu príslušného Záložného práva. Agent pre zabezpečenie má právo



kedykoľvek a podľa vlastného uváženia zmeniť spôsob výkonu Záložného práva, v prípade potreby aj opakovane.

#### 11.13 Použitie výťažku z výkonu Zabezpečenia

- (a) Výťažok z výkonu Zabezpečenia Agent pre zabezpečenie po odpočítaní účelne vynaložených a preukázaných nákladov na výkon Zabezpečenia (vrátane pre odstránenie pochybností, nákladov na zverejnenie oznámení uskutočnených Agentom pre zabezpečenie, prezentačné materiály, právne, daňové či iné odborné poradenstvo, odmeny a nákladov dražobníka alebo inej osoby, ktorá vykonáva alebo sa podieľa na výkone Zabezpečenia a iné súvisiace služby a iné účelne vynaložené náklady spojené s výkonom Zabezpečenia) a dohodnutej odmeny vo výške 3 % z výťažku z výkonu Zabezpečenia bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora za účelom vyplatenia Majiteľom v súlade s týmito Podmienkami. Výplatom čiastky podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi Agent pre zabezpečenie splní svoju povinnosť voči Majiteľom vo vzťahu k takto vyplnenej čiastke a Majitelia nebudú môcť v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.
- (b) V priebehu výkonu svojich povinností bude Agent pre zabezpečenie informovať Majiteľov o postupe výkonu Zabezpečenia a o obsahu každého podstatného oznámenia alebo dokladu, ktorý v súvislosti s výkonom Zabezpečenia dostane či vyhotoví, a to spôsobom určeným v príslušnom rozhodnutí Schôdze. Ak výťažok z výkonu Zabezpečenia nebude postačovať na úhradu všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví Majitelia uspokojení z výťažku výkonu Zabezpečenia pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov bude ďalej vymáhateľná voči Emitentovi v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto rozdelení nebude Agent pre zabezpečenie povinný titulom § 515 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov uhradiť žiadnemu Majiteľovi nič navyše. Prípadný prebytok výťažku z výkonu Zabezpečenia bude bez zbytočného odkladu vrátený Emitentovi, alebo (pokiaľ to bude povolené podľa príslušných právnych predpisov) ním určenej osobe.
- (c) Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia, vrátane výťažku zo Zabezpečenia (prípadne aj speňaženia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto článku Podmienok. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

#### 11.14 Zánik Zabezpečenia

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov a žiaden takýto peňažný záväzok nemôže vzniknúť ani v budúcnosti (pričom Agent pre zabezpečenie je v tejto súvislosti oprávnený vyžiadať si stanovisko od Administrátora) a boli splnené ostatné Zabezpečené záväzky, Agent pre zabezpečenie na základe písomnej žiadosti Emitenta vystaví do 10 Pracovných dní vzdanie sa Zabezpečenia alebo potvrdenie o zániku Zabezpečenia, ktoré bez zbytočného odkladu doručí Emitentovi. Agent pre zabezpečenie poskytne Emitentovi resp. každému Záložcovi, ktorý bude výmaz Zabezpečenia zabezpečovať, všetku potrebnú súčinnosť k výmazu Zabezpečenia z príslušného registra.

#### 11.15 Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie

- (a) Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe, a je viazaný pokynmi Schôdze. To neplatí, ak také pokyny odporujú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo sú v rozpore s Podmienkami alebo ak vyžadujú konanie, ktoré nie je v súlade so spoločnými záujmami všetkých Majiteľov.

- (b) Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v týchto Podmienkach a Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti komisionára, mandatará alebo poradcu voči Majiteľom. Agent pre zabezpečenie vyjadruje svoj súhlas so svojimi právami a povinnosťami uvedenými v týchto Podmienkach uzatvorením Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majitelia sa budú môcť domáhať svojich práv voči Agentovi pre zabezpečenie tak, ako sú uvedené v týchto Podmienkach v súlade s príslušnými ustanoveniami o zmluvách uzatvorených v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch.
- (c) Agent pre zabezpečenie nie je zodpovedný voči žiadnemu Majiteľovi za akékoľvek svoje konanie alebo opomenutie, ibaže by to bolo spôsobené hrubou neobstaranosťou alebo úmyselným konaním Agentu pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, Majiteľ súhlasí s tým, že Agent pre zabezpečenie (ak za škodu zodpovedá podľa predchádzajúcej vety) bude povinný nahradiť túto škodu iba do výšky skutočnej škody.
- (d) Agent pre zabezpečenie nie je povinný sledovať ani zisťovať, či došlo k Prípadu neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu Emitenta v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie nemá vedomosti o výskyte Prípade neplnenia záväzkov, pokiaľ mu príslušná skutočnosť nie je oznámená v súlade s týmito Podmienkami. Agent pre zabezpečenie nezodpovedá za akékoľvek omeškanie (alebo jeho následky) s pripísaním na účet akejkoľvek čiastky, ktorú má Agent pre zabezpečenie povinnosť poukázať podľa týchto Podmienok, ak Agent pre zabezpečenie vykonal všetky potrebné kroky v najkratšom možnom čase za účelom plnenia požiadaviek predpisov alebo postupov príslušného platobného systému používaného Agentom pre zabezpečenie na tento účel.
- (e) Agent pre zabezpečenie je povinný bezodkladne písomne informovať Emitenta a Administrátora o tom, že sa stal spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze. Pre odstránenie pochybností, domnienka spriaznenosti podľa § 9 ods. 5 Zákona o konkurze, v súvislosti s registrom partnerov verejného sektora sa nepovažuje za okolnosť zakladajúcu spriaznenosť Agentu pre zabezpečenie a Emitenta.

#### 11.16 Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie

- (a) Ak tieto Podmienky, Zmluva s agentom pre zabezpečenie, ktorákoľvek Záložná zmluva alebo rozhodnutie Schôdze v súlade s týmito Podmienkami výslovne neukladajú Agentovi pre zabezpečenie postupovať určitým spôsobom, Agent pre zabezpečenie je oprávnený vykonávať svoje práva a povinnosti v súvislosti so Zabezpečením podľa vlastného uváženia.
- (b) Agent pre zabezpečenie môže vykonávať akékoľvek obchody s Emitentom, Ručiteľom, Projektovou alebo osobami v ich skupine a môže nadobúdať a vlastníť Dlhopisy pre seba alebo pre svojich klientov a má nárok na súvisiacu odmenu či zisk.
- (c) Agent pre zabezpečenie sa môže zdržať akéhokoľvek konania, ak by to podľa jeho rozumného odôvodneného názoru mohlo predstavovať porušenie príslušného právneho predpisu.

#### 11.17 Vzdanie sa funkcie zo strany Agentu pre zabezpečenie

- (a) Agent pre zabezpečenie je oprávnený vzdať sa svojej funkcie písomným oznámením adresovaným Emitentovi a Administrátorovi z dôvodov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie s účinnosťou 30 dní od doručenia oznámenia. Emitent môže poveriť výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi inú vhodnú osobu, ktorá je podľa všetkých príslušných právnych poriadkov oprávnená takúto funkciu vykonávať (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**). Táto zmena nesmie byť Majiteľom na ujmu.

- (b) Ak Emitent nevymenuje nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie do 30 dní od doručenia oznámenia vyššie, Agent pre zabezpečenie má právo sám postúpiť všetky svoje práva a previesť všetky svoje povinnosti podľa týchto Podmienok, každej Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie na inú Kvalifikovanú osobu.
- (c) V každom prípade sa vzdanie funkcie Agentom pre zabezpečenie a vymenovanie nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie stanú účinnými, iba ak nástupnícky Agent pre zabezpečenie oznámi Emitentovi a Administrátorovi, že svoje vymenovanie prijíma a že podľa názoru nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie boli vykonané kroky potrebné k tomu, aby na neho prešli všetky oprávnenia Agentu pre zabezpečenie vyplývajúce z týchto Podmienok, každej Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Po podaní tohto oznámenia sa nástupnícky Agent pre zabezpečenie stane Agentom pre zabezpečenie, nebude však mať žiadnu zodpovednosť za akékoľvek konanie alebo opomenutie predchádzajúceho Agentu pre zabezpečenie. Emitent zmenu Agentu pre zabezpečenia oznámi Majiteľom bez zbytočného odkladu spôsobom podľa článku 24 (*Oznámenia*) Podmienok.

#### 11.18 Výmena Agentu pre zabezpečenie Emitentom

Ak Agent pre zabezpečenie (a) zanikne bez právneho nástupcu alebo (b) nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, nútenej správy, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania, a pod.), Emitent bez zbytočného odkladu informuje o týchto okolnostiach Majiteľov a poverí výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu. V prípade, ak sa Agent pre zabezpečenie stane spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze, Emitent môže výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu, o čom Majiteľov bez zbytočného odkladu informuje. Táto zmena nesmie byť Majiteľom na ujmu. Pre odstránenie pochybností, domnienka spriaznenosti podľa § 9 ods. 5 Zákona o konkurze, v súvislosti s registrom partnerov verejného sektora sa nepovažuje za okolnosť zakladajúcu spriaznenosť Agentu pre zabezpečenie a Emitenta.

#### 11.19 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

- (a) Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii alebo inom obdobnom konaní Emitenta alebo akéhokoľvek Záložcu žiadnu pohľadávku Majiteľa, ktorá sa v konkurze Emitenta alebo takéhoto Záložcu uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 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. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel. Pre odstránenie pochybností sa tiež Agent pre zabezpečenie v prípade potreby zaregistruje v registri partnerov verejného sektora a oznámi túto skutočnosť správcovi tak, aby sa on sám nepovažoval za osobu spriaznenú s Emitentom podľa § 9 ods. 5 Zákona o konkurze.
- (b) Každý Majiteľ je povinný bez zbytočného odkladu poskytnúť Agentovi pre zabezpečenie požadované informácie tak, aby Agent pre zabezpečenie mohol určiť, či je pohľadávka daného Majiteľa podriadenou pohľadávkou. V prípade pochybností má Agent pre zabezpečenie právo predpokladať, že pohľadávka Majiteľa je podriadenou pohľadávkou.

11.20 Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze, reštrukturalizácii alebo obdobnom konaní ohľadom Emitenta alebo ktoréhokoľvek Záložcu obdrží akúkoľvek čiastku určenú na rozdelenie veriteľom Emitenta z Dlhopisov, má právo ponechať si z nej čiastku zodpovedajúcu jeho účelne vynaloženým a preukázaným nákladom a dohodnutej odmene vo výške 3 % z výťažku z výkonu Zabezpečenia. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov s výnimkou tých Majiteľov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

## 12. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY

**Skupina** na účely Podmienok znamená Emitenta, Ručiteľa a všetky spoločnosti, v ktorých má Ručiteľ priamy alebo nepriamy podiel viac ako 50 % na základnom imaní alebo na hlasovacích právach alebo má právo vymenúvať alebo odvolávať väčšinu členov štatutárneho orgánu alebo dozornej rady.

### 12.1 Obmedzenie distribúcií

Emitent alebo Projektová spoločnosť nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta alebo Projektovej spoločnosti, ani nerozdeli alebo nevyplatí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta alebo Projektovej spoločnosti či akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi alebo Projektovej spoločnosti vrátane ich kapitálových fondov (ďalej len **Distribúcia**).

Závazok uvedený vyššie sa nevzťahuje na vykonanie Distribúcie zo strany Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti:

- (a) za predpokladu, že:
- (i) ukazovateľ pomeru výšky zadĺženia a hodnoty vybraných aktív Skupiny (*Loan to Value*) (ďalej len **Ukazovateľ LTV**) neprekročí 75 % (pričom sa pri jeho vypočítaní bude predpokladať, že predmetná Distribúcia už bola vykonaná);
  - (ii) Projektová spoločnosť bude mať predaných aspoň 30 % Bytov (podľa podlahovej plochy predaných Bytov vo vzťahu k celkovej ploche všetkých Bytov) v Projekte Ganz House, za ktoré bola kupujúcimi v súlade s podkladovou zmluvnou dokumentáciou zaplatená záloha; a
  - (iii) Projektová spoločnosť bude mať prenajatých 30 % Komerčných priestorov (podľa podlahovej plochy **prenajatých** Komerčných priestorov vo vzťahu k celkovej ploche všetkých Komerčných priestorov) v Projekte Ganz House, vo vzťahu ku ktorým bola uzatvorená zmluva o nájme, zmluva o budúcej nájmovej zmluve a/alebo iný obdobný záväzkový vzťah (ďalej len **Povolená distribúcia**);
- alebo
- (b) pokiaľ sa bude jednať o Distribúciu vykonanú Projektovou spoločnosťou a zodpovedajúcu sume peňažných prostriedkov, ktoré boli po dátume tohto Prospektu vložené do vlastného imania Projektovej spoločnosti zo strany Ručiteľa, za účelom odvrátenia krízy v zmysle § 67a a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej len **Kapitál na prekonanie krízy**).

**Ukazovateľ LTV** bude vypočítaný podľa vzorca:

$$LTV = \frac{U + D}{PG - I + H} \times 100 \%$$

kde:

**U** znamená v ktoromkoľvek okamihu celkovú výšku istiny z akéhokoľvek finančného zadĺženia Emitenta a Projektovej spoločnosti (s výnimkou: (i) finančného zadĺženia poskytnutého Emitentom ako veriteľom Projektovej spoločnosti ako dlžníkovi a (ii) akéhokoľvek Vnútroskupinového úveru);

**D** znamená bez dvojakého započítania s premennou U a pre odstránenie pochybností v ktoromkoľvek okamihu agregovaný emisný kurz Dlhopisov (okrem akýchkoľvek Dlhopisov vo vlastníctve

Emitenta) vypočítaný ku dňu výpočtu Ukazovateľa LTV podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo dňa výpočtu Ukazovateľa LTV do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360;

**PG** znamená hodnotu Projektu Ganz House stanovenú podľa dostupného ocenenia pripraveného v súlade s týmto článkom 12.1 Podmienok;

**I** znamená preinvestované náklady do Projektu Ganz House, ktoré boli zaplatené z účtu záloh, ktorým sa rozumie účet Projektovej spoločnosti takto označený alebo pre tento účel určený podľa dokumentácie Budúceho nadradeného bankového úveru; a

**H** znamená v ktoromkoľvek okamihu kladný zostatok na bankových účtoch Emitenta a Projektovej spoločnosti.

Výpočty Ukazovateľa LTV vykoná Emitent, pričom na účely výpočtu premennej U a D sa použijú individuálne účtovné závierky resp. účtovné záznamy Emitenta a Projektovej spoločnosti. Každé hodnotenie Ukazovateľa LTV bude vykonané na základe ocenenia hodnoty celého Projektu Ganz House nie staršieho ako štyri mesiace pred dátumom uskutočnenia Povolenej distribúcie jednou zo spoločností patriacich do skupín iO Partners, Cushman&Wakefield, Colliers, CBRE, Savills a Knight Frank alebo inou renomovanou spoločnosťou poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností akceptovateľnou pre Agenta pre zabezpečenie. Ak nepôjde o spoločnosť menovite uvedenú v tomto článku 12.1 Podmienok, na vykonaní ocenenia hodnoty Projektu Ganz House takouto spoločnosťou sa musia dohodnúť Emitent a Agent pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša Emitent. Pre odstránenie pochybností:

- (a) ocenenie bude vždy vykonané v mene euro;
- (b) ocenenie nemusí byť vo forme znaleckého posudku v zmysle príslušných právnych predpisov;
- (c) ocenenie musí byť vykonané na základe štandardov *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards*; a
- (d) do okamžiku vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia Projektu Ganz House musí byť ocenenie vypracované na základe metodológie ocenenia reziduálnou metódou (metódou zostatkovej hodnoty) v zmysle definície RICS, pričom pri ocenení touto reziduálnou metódou musí byť zohľadnené nasledujúce: trhovú hodnotu (*market value*) vo výpočte bude vypočítaná ako hrubá rozvojová hodnota (*gross development value*; GDV) po odpočítaní (A) nákladov potrebných na dokončenie Projektu Ganz House a (B) zisku developera (*developer's profit*) v zmysle definície RICS; a
- (e) ocenenie bude v čase zohľadňovať, a teda znižovať, zisk developera (*developer's profit*), ktorý vstupuje do výpočtu trhovej hodnoty (*market value*).

## 12.2 Obmedzenie vo vzťahu k poskytovaniu financovania

- (a) Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom, ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe okrem úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti. Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na poskytnutie:
  - (i) úveru (úverov) alebo pôžičky (pôžičiek) zo strany Emitenta Projektovej spoločnosti z prostriedkov:
    - (A) získaných z vydaných Dlhopisov; a/alebo

(B) získaných od Ručiteľa a/alebo Skupinového veriteľa na základe Zmluvy o vyplatení prostriedkov (ako je definovaná v článku 12.10 nižšie),

a to na účely financovania (vrátane refinancovania) developmentu, výstavby a prevádzky Projektu Ganz House (každý(á) ďalej len **Vnútroskupinový úver Ganz house**).

- (b) Projektová spoločnosť sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom, ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe s výnimkou dlhového financovania poskytnutého Ručiteľovi a/alebo inému členovi Skupiny keď:
- (i) bude možné takéto dlhové financovanie poskytnúť bez toho, aby v dôsledku jeho poskytnutia Ukazovateľ LTV prekročil úroveň 75 % a zároveň budú splnené podmienky vyplývajúce z článku 12.1(a)(ii) a (iii); alebo
  - (ii) sa bude jednať o dlhové financovanie v sume zodpovedajúcej Kapitálu na prekonanie krízy.

Emitent je povinný zabezpečiť výpočty Ukazovateľa LTV najneskôr ku dňu predchádzajúcemu vykonaniu transakcií predpokladaných týmto odsekom (b) a oznámiť ich Agentovi pre zabezpečenie. Na výpočet Ukazovateľa LTV sa primerane aplikujú aj ustanovenia článku 12.1 (*Obmedzenie distribúcií*) vyššie.

### 12.3 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta a Projektovej spoločnosti

Emitent ani Projektová spoločnosť (a) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovedným za (spoločne ďalej len **prevziať** vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky a (b) nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek Záväzkov, ktoré by obmedzili práva Emitenta alebo Projektovej spoločnosti k jeho/jej súčasnému alebo budúcemu majetku, ak najneskôr súčasne so zriadením takéhoto zabezpečovacieho práva nezabezpečí, aby záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečenými Záväzkami a (c) neuzavrie žiadnu transakciu, ktorá by priamo alebo nepriamo viedla k zvýšeniu celkovej výšky Záväzkov, ak Záväzky na základe takejto transakcie nebudú podriadené záväzkom Emitenta vyplývajúcim z Dlhopisov.

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) prevzatie Záväzkov a poskytnutie zabezpečenia zo strany Projektovej spoločnosti na základe alebo v súvislosti s:
  - (i) Budúcim nadradeným bankovým úverom;
  - (ii) Vnútroskupinovým úverom;
  - (iii) Budúcim juniorným úverom; a
  - (iv) každým Vnútroskupinovým úverom Ganz house;
- (b) vznik Záväzkov (i) Emitenta voči Ručiteľovi a/alebo Skupinovému veriteľovi (ako je tento pojem definovaný nižšie) iných ako Vnútroskupinový úver a/alebo (ii) Projektovej spoločnosti voči Ručiteľovi a/alebo Skupinovému veriteľovi iných ako sú uvedené v predchádzajúcom odseku (a), v oboch prípadoch vo výške nepresahujúcej sumu 20 000 EUR ročne;

- (c) vznik Závazkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s refinancovaním záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, pokiaľ takéto prevzatie Závazkov alebo poskytnutie zabezpečenia nebude viesť k zvýšeniu celkovej výšky záväzkov Emitenta;
- (d) na vylúčenie pochybností, zriadenie práv zodpovedajúcim bremenám, nájmom, užívacím právam, právam vstupu alebo obdobným právam (ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí), vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príslušných komunikácií alebo iným osobám), zriadenie záložných práv na Byty a/alebo Komerčné priestory v súvislosti s ich predajom, či už sú, resp. budú zriadené ako práva *in personam* alebo ako práva *in rem*, v každom prípade pokiaľ sa takéto práva štandardne zriaďujú alebo je ich zriadenie potrebné v rámci výstavby, financovania výstavby alebo prevádzky alebo predaja projektov (alebo ich častí) obdobných ako Projekt Ganz House; a
- (e) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany Emitenta alebo Projektovej spoločnosti.

**Budúci nadradený bankový úver** znamená seniorné zabezpečené bankové financovanie Projektovej spoločnosti zo strany bankových veriteľov na účely financovania výstavby Projektu Ganz House.

**Budúci juniorný úver** znamená financovanie Projektovej spoločnosti zo strany spoločnosti J&T Banka a.s.

**Vnútroskupinový úver** znamená financovanie Projektovej spoločnosti zo strany:

- (a) Ručiteľa;
- (b) ktorejkoľvek osoby zo Skupiny (každá takáto osoba ďalej len **Skupinový veriteľ**); a/alebo avšak len za predpokladu, že:
  - (c) takto poskytnuté financovanie bude splatné a splatené až po poslednom Dni konečnej splatnosti; a
  - (d) existuje platná a účinná Zmluva o vyplatení prostriedkov (ako je tento pojem definovaný nižšie) a v prípadoch, keď je to relevantné, k tejto Zmluve o vyplatení prostriedkov pristúpil Skupinový veriteľ.

**Záväzky** znamenajú záväzky Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania okrem všetkých Dlhopisov vrátane ručiteľských záväzkov. Na účely definície Závazkov znamenajú „ručiteľské záväzky“ záväzky Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti za záväzky tretích osôb z dlhového financovania v prospech tretích osôb vo forme ručiteľského vyhlásenia, inej formy ručenia alebo prevzatia spoločného a nerozdielného záväzku.

#### 12.4 Obmedzenie vo vzťahu k splateniu záväzkov Projektovej spoločnosti

- (a) Projektová spoločnosť:
  - (i) dobrovoľne predčasne nesplatí svoje Záväzky; ani
  - (ii) inak nezavíni alebo nespôsobí, že akékoľvek Záväzky sa stanú predčasne splatnými a/alebo že veriteľ týchto Závazkov sa stane oprávneným požadovať ich predčasnú splatnosť (ďalej spoločne ako **Predčasné splatenie Závazkov**).
- (b) Obmedzenie uvedené vyššie sa neaplikuje,

- (i) na Budúci nadradený bankový úver; alebo
- (ii) v prípadoch keď je Predčasné splatenie Záväzkov možné vykonať bez toho, aby v dôsledku jeho vykonania Ukazovateľ LTV prekročil úroveň 75 % a zároveň budú splnené podmienky vyplývajúce z článku 12.1(a)(ii) a (iii);

alebo

- (iii) sa jedná o predčasné splatenie pôžičky poskytnutej Projektovej spoločnosti zo strany Ručiteľa, suma ktorého zodpovedá Kapitálu na prekonanie krízy.

Emitent je povinný zabezpečiť výpočty Ukazovateľa LTV najneskôr ku dňu predchádzajúcemu vykonaniu Predčasného splatenia Záväzkov a oznámiť ich Agentovi pre zabezpečenie. Na výpočet Ukazovateľa LTV sa primerane aplikujú aj ustanovenia článku 12.1 (*Obmedzenie distribúcií*) vyššie.

Každé Predčasné splatenie Záväzkov, ktoré bude možné vykonať za podmienok uvedených v odsekoch (b) vyššie bude označované za **Dovolené predčasné splatenie**.

### 12.5 Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

Emitent ani Projektová spoločnosť neuzavrie so žiadnou Blízkou osobou transakciu, ktorej predmetom je scudzenie majetku Emitenta alebo Projektovej spoločnosti (vrátane majetku ich dcérskych spoločností) za podmienok iných než pri bežnom obchodnom styku ani žiadne také obchody, ktoré by vzhľadom na svoju povahu, účel alebo riziko nevykonali s inou než Blízkou osobou.

**Blízka osoba** znamená (a) Emitenta a Projektovú spoločnosť, (b) každú fyzickú osobu, ktorá je akcionárom alebo spoločníkom (priamym či nepriamym) Emitenta alebo Projektovej spoločnosti alebo členom štatutárneho orgánu Emitenta alebo Projektovej spoločnosti, (c) každú blízku osobu (v zmysle Občianskeho zákonníka) týchto fyzických osôb a (d) každú právnickú osobu, ktorú ovláda fyzická osoba alebo spoločne ovládajú viaceré fyzické osoby uvedené v bode (b) alebo (c).

### 12.6 Obmedzenie nakladania s majetkom Emitenta a Projektovej spoločnosti

S výnimkou:

- (a) predaja, prevodu alebo scudzenia stavieb, komunikácií a inžinierskych sietí, a to v súvislosti so štandardným developerským procesom Projektu Ganz House;
- (b) výkonu bežnej podnikateľskej činnosti Emitenta a Projektovej spoločnosti (ktorá v prípade Projektovej spoločnosti zahŕňa aj akýkoľvek predaj Bytov a predaj a/alebo prenájom Komerčných priestorov a umožnenie zriadenia inžinierskych sietí a vzniku vecných bremien obvykle súvisiacich s výstavbou); a
- (c) úkonov v rámci Dovoleného Rozdelenia;

Emitent ani Projektová spoločnosť nepredá, neprevedie ani inak nescudzí v rámci jednej či série transakcií svoj majetok ako celok a ani akékoľvek svoje podstatné aktíva alebo ich časť alebo svoj podnik alebo jeho časť akejkoľvek osobe.

Na účely Podmienok zahŕňa pojem **Byt** všetky byty a apartmány, ktoré pre vylúčenie pochybností zahŕňajú aj príslušenstvo takýchto bytov a/alebo apartmánov, garážové stojiská, ktoré budú Projektovou spoločnosťou určené na predaj a/alebo užívanie spolu s bytmi a/alebo apartmánmi v Projekte Ganz House a pojem **Komerčný priestor** zahŕňa kancelárske a obchodné priestory v Projekte Ganz House, ktoré pre vylúčenie pochybností zahŕňajú aj garážové stojiská, ktoré budú



Projektovou spoločnosťou určené na predaj a/alebo užívanie spolu s takýmito kancelárskymi a/alebo obchodnými priestormi.

#### 12.7 Obmedzenie premien

S výnimkou Dovoleného Rozdelenia (ako je tento pojem definovaný nižšie), Emitent ani Projektová spoločnosť sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia, neuskutoční zmenu svojej právnej formy, nenadobudne účasť v žiadnej inej právnickej osobe a nepredá, nevloží do základného imania inej spoločnosti a inak neprevedie ani nezaloží svoj podnik (ďalej len ako **Premena**).

#### 12.8 Zriadenie Zabezpečenia

Emitent sa zaväzuje požiadať a zabezpečiť registráciu (alebo prípadne zabezpečiť, aby o ňu požiadal Záložca) Zabezpečenia podľa článku 11.1 Podmienok v súlade s každou Záložnou zmluvou.

#### 12.9 Použitie výnosu z Emisie

- (a) S výnimkou podľa odseku (b) nižšie, Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že prostriedky, ktoré Emitent získa z Emisie, budú (s výnimkou úhrady nákladov Emitenta a poplatkov súvisiacich s takouto Emisiou alebo ďalších obdobných platieb, ktoré sú predpokladané týmito Podmienkami alebo Prospektom) použité na účely financovania (vrátane refinancovania) developmentu, výstavby a prevádzky Projektu Ganz House (ktorý je realizovaný Projektovou spoločnosťou), a to v každom prípade výlučne prostredníctvom poskytnutia Vnútrogrupinového úveru Ganz house (na vylúčenie pochybností, jedného alebo viacerých).
- (b) Ak by Emitent zamýšľal dočasne poskytnúť akúkoľvek časť prostriedkov, ktoré získa z Emisie osobe inej ako je Projektová spoločnosť na účely iné ako uvedené v odseku (a) vyššie, Emitent môže tieto prostriedky uložiť na bankový účet takejto osoby vedený u Agentu pre zabezpečenie a v prípade, že o to Agent pre zabezpečenie požiada, zriadiť v prospech Agentu pre zabezpečenie záložné právo k pohľadávkam z takéhoto účtu (ďalej len **Depozitný účet**) na účely zabezpečenia pohľadávok Majiteľov voči Emitentovi, a to vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agentu pre zabezpečenie (takáto záložná zmluva sa po jej uzavretí bude považovať na účely týchto Podmienok za Záložnú zmluvu a takéto záložné právo za Záložné právo a Zabezpečenie) (ďalej len **Depozit prostriedkov**).

#### 12.10 Zmluva o vyplatení prostriedkov

- (a) Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že najneskôr do piatich Pracovných dní po Dátume emisie bude uzavretá zmluva medzi Emitentom, Ručiteľom a Agentom pre zabezpečenie, a to vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva o vyplatení prostriedkov**), na základe ktorej sa, okrem iného, Ručiteľ zaviazuje, že ak pred úplným splatením menovitej hodnoty každého z Dlhopisov obdrží Ručiteľ akúkoľvek splátku alebo výplatu akéhokoľvek (existujúceho a/alebo budúceho) úveru poskytnutého Ručiteľom Projektovej spoločnosti (alebo jeho časti, vrátane úroku a to z akéhokoľvek dôvodu vrátane rozdelenia výťažku v konkurze alebo inej distribúcie v akomkoľvek konaní), okrem Dovoleného predčasného splatenia, bude Ručiteľ povinný takto prijaté prostriedky bezodkladne vyplatiť:
  - (i) v prípade, že Dlhopisy Emisie sú v danom momente splatné (bez ohľadu na to či riadne alebo predčasne), Agentovi pre zabezpečenie; alebo inak
  - (ii) Emitentovi.
- (b) V prípade, že bude Projektovej spoločnosti poskytnutý akýkoľvek Vnútrogrupinový úver, a veriteľom takéhoto financovania bude Skupinový veriteľ, zaväzuje sa Emitent zabezpečiť, že najneskôr do piatich Pracovných dní po poskytnutí takéhoto financovania (uzavretí

predmetnej zmluvy) pristúpi (pokiaľ ešte nie je zmluvnou stranou) takýto Skupinový veriteľ k Zmluve o vyplatení prostriedkov, pričom následkom takéhoto pristúpenia sa na takéhoto Skupinového veriteľa uplatnia obdobné povinnosti, aké sú uvedené v prípade Ručiteľa v odseku (a) vyššie.

- (c) Agent pre zabezpečenie je povinný naložiť s akoukoľvek čiastkou, prijatou od Ručiteľa a/alebo Skupinového veriteľa v súvislosti s týmto článkom obdobným spôsobom ako by nakladal s výťažkom z výkonu Zabezpečenia.
- (d) Emitent je povinný použiť akúkoľvek čiastku, prijatú od Ručiteľa a/alebo Skupinového veriteľa v súvislosti s týmto článkom výhradne na účely:
  - (i) poskytnutia alebo navýšenia Vnútroskupinového úveru Ganz house, to však iba za predpokladu, že v danom momente nie sú dlhopisy ktorejkoľvek Emisie splatné (bez ohľadu na to či riadne alebo predčasne); alebo inak
  - (ii) úhrady nezaplatenej menovitej hodnoty Dlhopisov. Ak menovitá hodnota dlhopisov Emisie nie je v danej dobe ešte splatná, je Emitent povinný na žiadosť Agenta pre zabezpečenie vykonať Depozit prostriedkov.

#### 12.11 Činnosť Emitenta

Emitent nebude vykonávať v podstatnom rozsahu iné činnosti ako činnosti spojené s (a) Dlhopismi, výkonom práv a plnením povinností na základe Dlhopisov, Podmienok a zmlúv súvisiacich s Dlhopismi, (b) poskytovaním Vnútroskupinového úveru Ganz house.

#### 12.12 Transakcie medzi Projektovou spoločnosťou a Sesterskou spoločnosťou

Pre vylúčenie pochybností, žiadne z negatívnych záväzkov, ktoré sú uvedené v tomto článku 12. (*Negatívne záväzky*), a ktoré prípadne obmedzujú Projektovú spoločnosť v transakciách so Skupinou sa neaplikujú a nemajú akokoľvek limitovať a/alebo obmedzovať akékoľvek vzájomné transakcie medzi Projektovou spoločnosťou a Sesterskou spoločnosťou (ako je tento pojem definovaný nižšie), za predpokladu, že tieto transakcie budú v súlade s negatívnym záväzkom uvedeným v článku 12.5 (*Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami*) nižšie.

### 13. POZITÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

Emitent je povinný zabezpečiť, že Projektová spoločnosť sa s týmto Prospektom a Podmienkami oboznámi a bude dodržiavať všetky záväzky a ukazovatele v nich uvedené, ktoré sa jej týkajú.

### 14. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

#### 14.1 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 24 (*Oznámenia*) Podmienok:

- (a) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. apríla každého kalendárneho roku, svoju riadnu auditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú k poslednému dňu účtovného obdobia za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta;
- (b) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. septembra každého kalendárneho roku, svoju priebežnú polročnú neauditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú za prvý kalendárny polrok za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta;
- (c) podstatné informácie týkajúce sa výstavby Projektu Ganz House (manažérsky report), pričom medzi informácie oznamované podľa tohto článku patria hlavne informácie o:

- (i) aktuálnom stave výstavby Projektu Ganz House, vrátane, okrem iného, informácie, že projekt prebieha podľa vopred stanoveného plánu, v akej fáze sa momentálne projekt nachádza a tiež o samotnom dokončení projektu; a
- (ii) hodnotení časového harmonogramu výstavby Projektu Ganz House a o prípadnom podstatnom zdržaní stavebných prác, pokiaľ nastalo;

pričom každá takáto informácia bude reflektovať postup vo výstavbe a zmeny uskutočnené voči poslednému obdobiu, za ktoré boli obdobné informácie Majiteľom oznámené a takýto manažérsky report bude predložený za každý kalendárny polrok najneskôr do 30. apríla a 30. septembra každého kalendárneho roku. Projektová spoločnosť sa zaväzuje poskytnúť Emitentovi súčinnosť za účelom plnenia jeho povinností podľa tohto odseku (c).

- 14.2 Informácie podľa odseku 14.1(a) až (c) vyššie bude Emitent oznamovať samostatne (pre vylúčenie pochybností takéto informácie môžu byť v súhrnnej správe, budú ale oddelené od účtovných závierok podľa odseku 14.1(a) a (b)) za bezprostredne predchádzajúce obdobie vždy do 30. apríla a do 30. septembra každého roka (ďalej len **rozhodný deň**). Prvýkrát takéto oznámenia vykoná najneskôr 30. septembra 2024 za obdobie od Dátumu emisie do 30. septembra 2024. Povinnosť Emitenta podľa odseku 14.1(a) a (b) zahŕňa v každom prípade povinnosť predložiť účtovné závierky obsahujúce súvahu a výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu za príslušné obdobie, ktorých správnosť, úplnosť, presnosť a pravdivosť vrátane súladu týchto výkazov s relevantnými účtovnými štandardmi, bude písomne potvrdená štatutárnym orgánom Emitenta. Taktiež každá informácia alebo potvrdenie podľa odseku 14.1(c) bude podpísané štatutárnym orgánom Emitenta.
- 14.3 Emitent bude tiež zverejňovať podľa článku 24 všetky informácie, ktoré je povinný zverejniť podľa príslušných právnych predpisov v čase a v rozsahu požadovanými týmito právnymi predpismi. Uvedené platí aj pre zverejňovanie regulovaných informácií, pokiaľ budú Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Ročnú účtovnú závierku overenú audítorom a priebežnú účtovnú závierku za každý finančný polrok zverejní Emitent vždy v lehotách podľa článku 14.2 Podmienok, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.

## 15. VÝNOS DLHOPISOV

Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom.

## 16. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

### 16.1 Konečné splatenie

- (a) Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 20. júna 2028 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).
- (b) Majiteľ nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov podľa článku 18 (*Predčasná splatnosť*) nižšie.

### 16.2 Odkúpenie Dlhopisov

- (a) Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.
- (b) Dlhopisy odkúpené Emitentom nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať v majetku Emitenta a prípadne ich znovu predá alebo ich oznámením Administrátorovi urobí predčasne splatnými ku dňu uvedenom v takom oznámení. V ten deň práva a povinnosti

z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.

### 16.3 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom určiť, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. 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.
- (b) Každé určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa (ak by pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom).
- (c) 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 (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) s úpravou podľa dohody v tomto článku nižšie.
- (d) Po predčasnom čiastočnom splatení tak, ako je opísané vyššie, pojem **Menovitá hodnota** v týchto Podmienkach bude znamenať nezaplatenú menovitú hodnotu každého Dlhopisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu bude nová Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie Menovitej hodnoty.
- (e) Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto všetci Majitelia berú na vedomie a súhlasia, že čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (takáto čiastka ďalej len ako **Diskontovaná hodnota**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.
- (f) S výnimkou podľa odseku (g) nižšie, súčasne so splátkou Diskontovanej hodnoty vyplatí Emitent každému Oprávnenému príjemcovi (ako je definovaný v článku 17.3 Podmienok) v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote. Hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude vypočítaná podľa vzorca:

$$MP = \left( RV * \frac{m}{60} \right) * DH$$

kde:

**MP** znamená mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote;

**RV** znamená implikovaný ročný úrokový výnos;

**m** znamená počet začatých mesiacov, ktoré zostávajú odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti; a

**DH** znamená diskontovanú hodnotu, teda Emisný kurz ku Dňu čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Dňu predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.

- (g) Odo dňa tretieho výročia Dátumu emisie (vrátane) nebude Emitent vyplácať akékoľvek mimoriadne príplatky.
- (h) Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta, pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta (vrátane navýšenia o mimoriadny príplatok), pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

#### 16.4 **Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta alebo Projektovej spoločnosti**

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta, Ručiteľa alebo Projektovej spoločnosti, v dôsledku čoho jeden alebo viaceri súčasných (ku dňu vyhotovenia Prospektu) Konečných vlastníkov Emitenta, Ručiteľa resp. Projektovej spoločnosti, teda páni Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Peter Píš a Michal Borguľa, prestane agregovane vlastníť a/alebo ovládať podiel na základnom imaní alebo hlasovacích práv Emitenta, Ručiteľa alebo Projektovej spoločnosti viac ako 50 %, Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 24 (*Oznámenia*) Podmienok bezodkladne, najneskôr však do piatich Pracovných dní, od kedy sa o takej skutočnosti dozvedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti mal dozvedieť (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť najneskôr do 45 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly (deň takéhoto odkúpenia bude **Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa**). Dlhopisy odkúpené Emitentom nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať v majetku Emitenta a prípadne ich znovu predá alebo ich oznámením Administrátorovi urobí predčasne splatnými ku dňu uvedenému v takom oznámení. V ten deň práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.
- (b) Žiadosť podľa odseku (a) vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný. V žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpísania žiadosti.
- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa odkúpiť predmetné Dlhopisy a splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého ním vlastneného Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k odkúpeniu príslušných Dlhopisov Emitentom, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu

Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.

- (d) Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi mimoriadny príplatok k Čiastke odkúpenia. Hodnota mimoriadneho príplatku k Čiastke odkúpenia, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná ako 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.

## 16.5 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov splatných podľa Podmienok, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov zaplatiť tieto čiastky budú na účely Podmienok považované za úplne splnené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

## 17. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

### 17.1 Mena

Emitent sa zaväzuje splatiť Menovitú hodnotu v mene euro. Menovitá hodnota bude splatená Majiteľom podľa Podmienok a v súlade s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v Podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

### 17.2 Deň výplaty

- (a) Splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov (s prípadnou úpravou podľa príslušných ustanovení Podmienok) bude Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v Podmienkach (taký deň podľa okolností zahŕňa každý Deň konečnej splatnosti, Deň predčasnej splatnosti, Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta, a každý z týchto dní sa označuje tiež len ako **Deň výplaty**).
- (b) Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, pripadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.
- (c) **Pracovný deň** znamená akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike a CDCP bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vysporiadované medzibankové obchody v mene euro.

### 17.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

- (a) Menovitá hodnota Dlhopisov bude vyplácaná osobám, ktoré budú podľa Príslušnej evidencie preukázateľne Majiteľmi ku koncu pracovnej doby CDCP v príslušný Rozhodný deň (ďalej len **Oprávnený príjemca**).

- (b) **Rozhodný deň** znamená:
- (i) na účely výplaty z dôvodu rozhodnutia Schôdze Majiteľov na základe nastania Dňa predčasnej splatnosti, Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi ako je definovaný v odseku 23.4(a) nižšie; a
  - (ii) na účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty, deň, ktorý je tridsiatym (30.) kalendárnym dňom predchádzajúcim Deň výplaty.
- (c) Na účely určenia Oprávneného príjemcu nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty. Pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty, pričom na výzvu Administrátora je každý Majiteľ povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

#### 17.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným príjemcom **bezhotovostným** prevodom na ich účet vedený v banke alebo v pobočke zahraničnej banky v členskom štáte Európskej únie podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca oznámi Administrátorovi, pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.
- (b) Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).
- (c) Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávneného príjemcu takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať:
  - (i) predloženie plnej moci s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
  - (iii) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávneného príjemcu.
- (d) Akýkoľvek Oprávnený príjemca, ktorý v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť aktuálny doklad o svojom daňovom domicile (použiteľný a aktuálny pre danú výplatu výnosov) a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávneného príjemcu s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. Ak vyššie uvedené

doklady a najmä doklad o daňovom domicile nebudú Administrátorovi doručené v stanovenej lehote, bude Administrátor postupovať, akoby mu doklady predložené neboli. Oprávnený príjemca môže tieto podklady dokazujúce nárok na daňové zvýhodnenie doručiť následne a žiadať Emitenta prostredníctvom Administrátora o refundáciu zrážkovej dane. Emitent má v takomto prípade právo požadovať od Oprávneného príjemcu úhradu všetkých priamych aj nepriamych nákladov vynaložených na refundáciu dane. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii - Dohovoru o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín z 5. októbra 1961 (podľa toho, čo je relevantné).

- (e) Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:
- (i) Oprávnený príjemca včas nedoručil riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto článku;
  - (ii) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé; alebo
  - (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť.

Oprávnenému príjemcovi v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

- (f) Ak Administrátor v primeranom čase po Dni výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávneného príjemcu alebo z iných dôvodov na strane Oprávneného príjemcu (napr. v prípade jeho smrti), môže Administrátor bez toho, aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 Občianskeho zákonníka a podľa vlastného uváženia alebo na pokyn Emitenta, zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávneného príjemcu (alebo jeho právneho nástupcu) do úschovy u notára alebo dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenému príjemcovi (alebo jeho právneho nástupcu) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.



### 17.5 Zdanenie a žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a/alebo výplate mimoriadneho príplatku, pokiaľ sa má vyplácať sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty. Ak bude akákoľvek zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný uhradiť príjemcom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.

Opis režimu zdaňovania Dlhopisov je uvedený v článku 13. Prospektu „Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike“.

### 17.6 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

Emitent spoločne s Administrátorom je oprávnený rozhodnúť o zmene miesta vykonávania výplat (platobného miesta), pričom takáto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom ujmu. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

## 18. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

### 18.1 Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov predstavuje **Prípad neplnenia záväzkov**:

- (a) **Neplnenie.** Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti.
- (b) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v odseku (a) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z Podmienok alebo je v omeškaní s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil v lehote 30 Pracovných dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora. Porušenie alebo nesplnenie podľa tohto bodu Emitent bezodkladne oznámi Majiteľom.
- (c) **Neplnenie ostatných záväzkov (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný Záväzok: (i) Projektovej spoločnosti v celkovej čiastke prevyšujúcej 5 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) alebo (ii) Ručiteľa v celkovej čiastke prevyšujúcej 50 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) nebude Projektovou spoločnosťou a/alebo Ručiteľom splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka je splatná a pokiaľ uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 Pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatní právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad, ktorý bol stanovený dohodou medzi Projektovou spoločnosťou a/alebo Ručiteľom a príslušným veriteľom, pokiaľ by Projektová spoločnosť a/alebo Ručiteľ v dobrej viere neuplatnila námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnil platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bol uznaný povinným plniť.

**Záväzok** na účely tohto odseku 18.1(c) znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Projektovej spoločnosti a/alebo Ručiteľa k peňažnému plneniu vyplývajúci z (i) bankových alebo iných úverov a pôžičiek a k nim prislúchajúcemu prislúšenstvu, (ii) všetkých ostatných foriem dlhového financovania, (iii) swapových zmlúv, termínovaných menových a úrokových

obchodov a ostatných derivátov a (iv) akéhokoľvek ručenia poskytnutého Projektovou spoločnosťou.

- (d) **Platobná neschopnosť Emitenta alebo Projektovej spoločnosti.** (i) Emitent a/alebo Projektová spoločnosť podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo obdobné konanie, účelom ktorého je speňaženie majetku dlžníka a kolektívne uspokojenie veriteľov alebo postupné uspokojenie veriteľov dohodnuté v reštrukturalizačnom pláne podľa platného a účinného zákona o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len **Obdobné konanie**) na svoj majetok; (ii) na majetok Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti je súdom v Slovenskej republike vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že majetok Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent a/alebo Projektová spoločnosť navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nebude schopný uhradiť v čase ich splatnosti.
- (e) **Platobná neschopnosť Ručiteľa:** Ručiteľ je (alebo by mohol byť, na základe zákona sa môže považovať, alebo by ho súd mohol považovať za) platobne neschopný, v úpadku, neschopný splácať svoje dlhy, prestane, pozastaví alebo hrozí, že prestane alebo pozastaví platbu všetkých svojich dlhov alebo ich podstatnej časti (alebo konkrétneho druhu dlhov), navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, zmene časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých (alebo určitého druhu) svojich dlhov (alebo akejkol'vek časti, ktorú nebude schopný splatiť alebo by inak nemusel byť schopný splatiť v momente splatnosti), navrhne alebo vykoná všeobecné postúpenie v prospech príslušných veriteľov alebo vyrovnanie s príslušnými veriteľmi v súvislosti s týmito dlhmi, alebo sa dohodne na moratóriu alebo jeho vyhlásení v súvislosti so všetkými, resp. s vplyvom na všetky alebo akúkoľvek časť (alebo konkrétnu časť), dlhov Ručiteľa.
- (f) **Začatie konkurzného, reštrukturalizačného alebo podobného konanie.** Akákoľvek osoba:
- (i) podá návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti, na reštrukturalizáciu Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti, vyrovnanie voči Emitentovi a/alebo Projektovej spoločnosti, oddĺženia Emitenta a/alebo Projektovej spoločnosti alebo na začatie iného podobného konania voči Emitentovi a/alebo Projektovej spoločnosti; alebo
- (ii) vo vzťahu k Ručiteľovi v Cyperskej republike podá návrh majúci podobné účinky ako je uvedené v predchádzajúcom odseku 18.1(f)(i).

Žiadna z udalostí vyššie nie je Prípád neplnenia záväzkov, ak ide o návrh podaný inou osobou ako Emitent, Projektová spoločnosť a/alebo Ručiteľ, ktorý návrh je zjavne nedôvodný a (i) ktorý je príslušným orgánom zamietnutý do 30 kalendárnych dní od jeho podania alebo (ii) Emitent, Projektová spoločnosť a/alebo Ručiteľ má k dispozícii k okamžitej úhrade čiastku, pre ktorú bol takýto návrh podaný a takúto dispozíciu na výzvu Administrátora alebo ktoréhokoľvek Majiteľa doloží do piatich Pracovných dní spôsobom pre nich prijateľným.

- (g) **Likvidácia.** Vo vzťahu k:
- (i) Emitentovi a/alebo Projektovej spoločnosti je vydané právoplatné rozhodnutie súdu v Slovenskej republike alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia o ich zrušení s likvidáciou; alebo
- (ii) Ručiteľovi je v Cyperskej republike vydané obdobné právoplatné rozhodnutie alebo prijaté obdobné uznesenie majúce podobné účinky ako je uvedené v predchádzajúcom odseku 18.1(g)(i).

- (h) **Koniec obchodovania.** Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako sedem dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu) a Dlhopisy zároveň nebudú obchodované na inom regulovanom trhu v Európskej únii.
- (i) **Premeny.** V dôsledku Premeny:
- (i) Emitenta, kde bude Emitent vystupovať ako zúčastnená osoba, prejdú záväzky z Dlhopisov na osobu, ktorá výslovne neprijme (platne záväzným a vynútiteľným spôsobom) všetky záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov s výnimkou prípadov, kedy takéto prevzatie záväzkov Emitenta z Dlhopisov vyplýva z aplikovateľnej právnej úpravy; alebo
- (ii) Ručiteľa, kde bude Ručiteľ vystupovať ako zúčastnená osoba dôjde k zhoršeniu schopnosti Ručiteľa uhrádzať svoje záväzky vyplývajúce z Ručenia.
- (j) **Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia.**
- (i) Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo sa pri vynaložení náležitej starostlivosti mohol dozvedieť alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr); alebo
- (ii) Emitent alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia alebo akejkoľvek jej časti.
- (k) **Vykonávacie konanie.** Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia, exekúcií alebo obdobnému právnomu konaniu postihujúcemu akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta, ktoré má podstatný nepriaznivý dopad na podnikateľskú alebo finančnú situáciu Emitenta alebo na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov, a nedôjde k zastaveniu takého konania do 30 kalendárnych dní od jeho začatia.
- (l) **Spory.** V súdnom, rozhodcovskom alebo správnom konaní bude vydané a stane sa právoplatným rozhodnutie, ktoré má podstatný nepriaznivý dopad na podnikateľskú alebo finančnú situáciu Emitenta alebo na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.
- (m) **Protiprávnosť.** Záväzky z Dlhopisov sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi.
- (n) **Zastavenie výkonu činnosti.** Emitent prestane vykonávať svoj predmet činnosti ktorý vykonáva k Dátumu emisie alebo nastali okolnosti (vrátane zámeru Emitenta), ktoré môžu smerovať k trvalému alebo dočasnému zastaveniu vykonávania takéhoto predmetu činnosti alebo k trvalému alebo dočasnému zastaveniu prevádzky Emitenta.
- (o) **Ručenie**
- Ručenie zanikne alebo prestane byť kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu platné a účinné a nedôjde k obnove platnosti a účinnosti Ručenia do siedmich Pracovných dní od skoršieho z nasledovných dní:
- (i) dňa, kedy sa Emitent alebo Ručiteľ o takejto skutočnosti dozvedeli; a
- (ii) dňa kedy Ručiteľ alebo Emitent dostal písomné upozornenie na takúto skutočnosť zo strany Agenta pre zabezpečenie a/alebo Administrátora.

## 18.2 Následky Prípadu neplnenia záväzkov

- (a) Emitent bezodkladne upovedomí Majiteľov o tom, že nastal Prípád neplnenia záväzkov.
- (b) Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov môžu Majitelia, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s článkom 23.1 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

## 18.3 Vylúčenie opakovania

Majiteľ nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípád neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná a buď neprijala uznesenie o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov, alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

## 18.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov splatiť Menovitou hodnotu (s prípadnou úpravou podľa článku 18.5 nižšie)) sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 23.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 17.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.
- (b) Emitent sám alebo prostredníctvom Administrátora je oprávnený požadovať od Majiteľa, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

## 18.5 Čiastka predčasného splatenia

Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitou hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve s úpravou podľa dohody v tomto článku. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti.

V prípade, že nastane predčasná splatnosť Dlhopisov podľa tohto článku 18 (*Predčasná splatnosť*) na spôsob predčasného splatenia Dlhopisov a spôsob, akým budú Majitelia Emitenta kompenzovať za Časový rozdiel sa bude primerane aplikovať ustanovenie článku 16.3 týchto Podmienok.

Každý Majiteľ kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení, pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

## 19. PREMLČANIE

Práva z Dlhopisov sa premlčia uplynutím doby 10 rokov odo dňa ich splatnosti.

## 20. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

### 20.1 Určená prevádzkareň a výplatné miesto

Určená prevádzkareň a výplatné miesto Administrátora (ďalej len **Určená prevádzkareň**) sú na nasledujúcej adrese:

J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky  
Dvořákovo nábrežie 8  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

### 20.2 Administrátor

Činnosť Administrátora spojenú so splatením Dlhopisov bude zabezpečovať pre Emitenta spoločnosť J&T BANKA, a.s. prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike podľa Zmluvy s administrátorom.

### 20.3 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho Administrátora a o určení inej alebo ďalšej Určenej prevádzkarne Administrátora. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora Emitent oznámi Majiteľom. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

### 20.4 Vzťah Administrátora a Majiteľov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s Administrátorom ako zástupca Emitenta a jeho právny vzťah k Majiteľom vyplýva iba zo Zmluvy s administrátorom.

## 21. KOTAČNÝ AGENT

21.1 Činnosť kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať J&T BANKA, a.s. Emitent je oprávnený rozhodnúť o tom, že poverí výkonom služieb kotačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti (ďalej len **Kotačný agent**). Táto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom podstatnú ujmu.

21.2 Emitent prostredníctvom Kotačného agenta požiada bezodkladne po Dátume emisie spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 117/B (ďalej len **BCPB**) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosti Emitenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie vyhovie. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

21.3 Kotačný agent koná v súvislosti s plnením povinností Kotačného agenta ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi.

## 22. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov dohodnúť na (i) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeho omylu alebo

vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (ii) akejkolvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom ujmu.

## **23. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV**

### **23.1 Iniciovanie schôdze Majiteľov**

- (a) Majitelia, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať písomne o zvolanie Schôdze Majiteľov (ďalej len **Schôdza**) v súlade so Zákom o dlhopisoch a ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi. Každý Majiteľ, ktorý požiada o zvolanie Schôdze, je povinný v Žiadosti uviesť, aký počet Dlhopisov vlastní a spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je v zmysle článku 4 vyššie v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti o zvolanie Schôdze.
- (b) Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušným Majiteľom vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr tri Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

### **23.2 Zvolanie Schôdze**

- (a) Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote 15 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov, ak nastane a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov (kde za pretrvávajúci Prípád neplnenia záväzkov sa bude považovať taký, ktorý nebol napravený).
- (b) Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 15 Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Emitent je tiež kedykoľvek oprávnený zvolať Schôdzu z vlastného podnetu.
- (c) Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a nenastal Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

### **23.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze**

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 24 (*Oznámenia*) nižšie, a to najneskôr päť Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.
- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
- obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
  - označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
  - miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;
  - program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí, ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a

- Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.

- (c) Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

#### 23.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle článku 4 vyššie (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) na konci siedmeho kalendárneho dňa pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu, ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta.

- (b) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľom bola k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi dlhopisov boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze. Na Schôdzi nemajú právo hlasovať Majitelia, ktorými sú sám Emitent, Ručiteľ a osoby nimi kontrolované alebo im blízke (ďalej **Vylúčené osoby**), tieto osoby sa ale na Schôdzi môžu zúčastniť.

Pre odstránenie pochybností Vylúčenou osobou nie je Majiteľ, ktorého eviduje a na ktorého účet koná Vylúčená osoba v rámci držiteľskej správy alebo podobného vzťahu. Vo vzťahu k Dlhopisom vlastneným takýmto Majiteľom môže vykonávať hlasovacie právo aj daná Vylúčená osoba ako správca.

- (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta, Ručiteľa a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

#### 23.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

- (a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa na nej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota predstavuje k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi viac ako 50 % menovitej

hodnoty nesplatenej časti Dlhopisov všetkých dovtedy vydaných Dlhopisov. Pre tieto účely sa nezapočítavajú Dlhopisy vo vlastníctve Vylúčených osôb. Na Schôdzi pred jej začatím poskytne Emitent (na základe údajov poskytnutých Administrátorom z výpisov z Príslušnej evidencie k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi) informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(b) Predseda Schôdze

Schôdzi zvolanej z podnetu Emitenta predsedá Emitent alebo ním určená osoba.

Ak bola Schôdza zvolaná z podnetu Majiteľov, Schôdzi predsedá Emitent alebo ním určená osoba do času, kým Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**). Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Schôdzi až do konca predsedá Emitent alebo ním určená osoba.

(c) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Schôdza rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných Majiteľov okrem Vylúčených osôb (ďalej len **Hlasujúci majitelia**). Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní, možno rozhodnúť, iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetci Hlasujúci majitelia.

Po tom, ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každý Hlasujúci majiteľ po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (i) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (ii) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (iii) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Hlasujúcich majiteľov vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky, Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi účastníkom Schôdze, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom hlasov Hlasujúcich majiteľov, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Schôdza môže rozhodnúť o predčasnej splatnosti Dlhopisov ku Dňu predčasnej splatnosti v Prípade neplnenia záväzkov, iba ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze. V prípade, že Schôdza prijme uznesenie o predčasnej splatnosti Dlhopisov bez splnenia podmienok uvedených vyššie, nebude takéto uznesenie pre Emitenta a Majiteľov záväzné a nebude sa k nemu v takomto rozsahu prihliadať.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi. Týmto nie sú dotknuté práva Majiteľov podľa článku 23.6 nižšie.

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná podľa odseku (a) vyššie po uplynutí 60 minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent zvolá náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 14 dňoch a najneskôr do 42 dní odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza.

Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v článku 23.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa bodu (a) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.



(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený pre Emitenta prítomným notárom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté v súlade s požiadavkami podmienok Dlhopisov. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 dní odo dňa jej vyhotovenia.

(f) Na priebeh a rozhodovanie Schôdze sa v miere v akej nie sú upravené v Podmienkach, vzťahujú ustanovenia §5b Zákona o dlhopisoch.

### 23.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov

(a) Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, môže Majiteľ, ktorý podľa zápisnice hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu (s prípadnou úpravou podľa článku 18.5) alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze (ďalej len **Žiadosť**). Žiadosť bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný. V Žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov (t.j. všetkých ním vlastnených Dlhopisov), vo vzťahu ku ktorým je Žiadosť podaná, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi splatiť Menovitú a príslušný úrokový výnos. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti.

(i) Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze (ďalej len **Lehota pre Žiadosť**) a musí byť v rovnakej lehote doručená Emitentovi a zároveň Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Rovnako toto právo zaniká vo vzťahu k Dlhopisom, ktoré Majiteľ oprávnený podať Žiadosť prevedie po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi na akúkoľvek inú osobu. Ak sa Emitent (podľa svojho vlastného a výlučného uváženia) nerozhodne zabezpečiť zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze, všetky sumy splatné Emitentom každému Majiteľovi dlhopisov, ktorý doručil Žiadosť v Lehote pre žiadosť, sa stávajú splatnými k poslednému Pracovnému dňu v rámci lehoty 30 dní po uplynutí Lehoty pre žiadosť. Takýto deň sa vo vzťahu k dotknutým Dlhopisov považuje za Deň predčasnej splatnosti. Emitent je po dohode s Administrátorom oprávnený splatiť Menovitú hodnotu a príslušný úrokový výnos každému Majiteľovi dotknutých Dlhopisov aj pred takto určeným Dňom predčasnej splatnosti. Na predčasné splatenie dotknutých Dlhopisov podľa tohto odseku sa primerane použije článok 17 a článok 18.4 vyššie.

23.7 Právo požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ v prípade, ak nastal a pretrváva Prípado neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov podľa článku 23.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 23.2 vyššie.

## 24. OZNÁMENIA

- 24.1 Akékoľvek oznámenia Majiteľom v súvislosti s Dlhopismi budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku v príslušnej vyhradenej časti webového sídla Emitenta [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy).
- 24.2 Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení Majiteľom iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt.
- 24.3 Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

JTRE Financing 5, s. r. o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Majiteľom oznámená spôsobom uvedeným v tomto článku.

## 25. OSOBITNÉ USTANOVENIA TÝKAJÚCE SA ROZDELENIA PROJEKTU GANZ HOUSE

- 25.1 Projekt Ganz House môže byť kedykoľvek po Dátume emisie rozdelený, a to tak, že Projektová spoločnosť:
- (a) odpredá časť svojho majetku tvoriaceho Projekt Ganz House;
  - (b) odplatne a/alebo bezodplatne prevedie a/alebo postúpi:
    - (i) povolenia súvisiace s touto odpredanou časťou majetku; a
    - (ii) práva a/alebo povinnosti zo záväzkových vzťahov súvisiace s touto odpredanou časťou majetku;

inej spoločnosti zo Skupiny, na ktorej bude mať Ručiteľ priamy alebo nepriamy 100 %-ný podiel na jej základnom imaní a hlasovacích právach (ďalej len **Sesterská spoločnosť**).

- 25.2 Kroky vykonané podľa predchádzajúceho článku 25.1 budú ďalej označované ako **Rozdelenie**, pričom:
- (a) Rozdelenie môže byť vykonané za účelom, aby došlo k oddeleniu vlastníctva Bytov a Komerčných priestorov v Projekte Ganz House, ktoré bude rozdelené medzi Projektovú spoločnosť a Sesterskú spoločnosť (ďalej len **Cieľ Rozdelenia**);
  - (b) v rozpore s Cieľom Rozdelenia nie je, pokiaľ v dôsledku technickej prepojenosti Projektu Ganz House určitý majetok, infraštruktúra a/alebo technológie a/alebo ich podstatná časť môžu byť len vo vlastníctve jeden zo spoločností, pokiaľ Projektová spoločnosť a Sesterská spoločnosť medzi sebou zmluvne upraví ich vzájomné zdieľanie v nevyhnutnom rozsahu za štandardných trhových podmienok; a
  - (c) presné podmienky a parametre Rozdelenia za účelom dosiahnutia Cieľu Rozdelenia bude môcť Projektová spoločnosť dohodnúť a stanoviť podľa vlastného uváženia, ktoré bude urobené s odbornou starostlivosťou a s ohľadom na oprávnené záujmy Emitenta ako veriteľa Projektovej spoločnosti.

- 25.3 Rozdelenie spĺňajúce predpoklady podľa predchádzajúceho článku 25.2 bude označované ako **Dovolené Rozdelenie**.
- 25.4 Projektová spoločnosť a Sesterská spoločnosť budú (každá samostatne) povinné zabezpečiť, že ich ukazovateľ pomeru výšky zadĺženia a nákladov (*Loan to Costs*) (ďalej len **Ukazovateľ LTC**) ku dňu účinnosti Dovoleného Rozdelenia neprekročí 90 %.

**Ukazovateľ LTC** bude vypočítaný podľa vzorca:

$$LTC = \frac{\text{Čistý Dlh}}{\text{Náklady Výstavby}} \times 100 \%$$

kde:

**Čistý Dlh** znamená vo vzťahu k:

- (a) Projektovej spoločnosti súčet Záväzkov vyplývajúcich z (i) Vnútroskupinového úveru Ganz house a (ii) Budúceho nadradeného bankového úveru, z ktorých je dlžníkom, od ktorých budú odpočítané kladné zostatky na bankových účtoch Projektovej spoločnosti; a
- (b) Sesterskej spoločnosti súčet Záväzkov vyplývajúcich z (i) Vnútroskupinového úveru Ganz house a (ii) Budúceho nadradeného bankového úveru, z ktorých je dlžníkom, od ktorých budú odpočítané kladné zostatky na bankových účtoch Sesterskej spoločnosti.

**Náklady Výstavby** znamená:

- (a) vo vzťahu k Projektovej spoločnosti súčet:
  - (i) hodnoty parcely registra „C“ parc. č. 9155/23, o výmere 5 202 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Staré Mesto, obec BA-m.č. STARÉ MESTO, okres Bratislava I a zapísanej na LV č. 9722 (ďalej len **Pozemok**) vyplývajúcu z ocenenia spoločnosti Jones Lang LaSalle s. r. o., so sídlom Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 36 669 504, zapísanú v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 42088/B zo dňa 30. novembra 2023; a
  - (ii) Výdavkov Projektovej spoločnosti; a
  - (iii) Záloh Projektovej spoločnosti;od ktorých bude odpočítaná:
  - (iv) suma zodpovedajúca dohodnutej kúpnej cene za časť Pozemku, ktorý v rámci Dovoleného Rozdelenia nadobudne Sesterská spoločnosť; a
- (b) vo vzťahu k Sesterskej spoločnosti súčet:
  - (i) sumy zodpovedajúca dohodnutej kúpnej cene za časť Pozemku a akejkol'vek inej odplaty, ktorú bude Sesterská spoločnosť povinná zaplatiť Projektovej spoločnosti v súvislosti s Dovoleným Rozdelením (ďalej len **Hodnota rozdeleného majetku**); a
  - (ii) Výdavkov Sesterskej spoločnosti, s výnimkou položiek, ktoré spadajú pod definíciu „Výdavkov“, avšak Sesterská spoločnosť ich nadobudla už v rámci Dovoleného Rozdelenia a boli zohľadnené v Hodnote rozdeleného majetku; a

- (iii) Záloh Sesterskej spoločnosti, s výnimkou položiek, ktoré spadajú pod definíciu „Záloh“, avšak Sesterská spoločnosť ich nadobudla už v rámci Dovoleneho Rozdelenia a boli zohľadnené v Hodnote rozdeleného majetku.

**Výdavky** na účely tohto článku 25 (*Osobitné ustanovenia týkajúce sa rozdelenia Projektu Ganz House*) znamená skutočne vynaložené, alebo budúce výdavky zaúčtované na základe faktúr vystavených od generálneho dodávateľa stavby, alebo ďalších dodávateľov Projektovej spoločnosti alebo Sesterskej spoločnosti bez DPH, s tým, že tieto výdavky môžu zahŕňať ako výdavky spojené s fyzickou výstavbou Projektu Ganz House (anglicky, *hard costs*), tak nepriame výdavky spojené s rozvojom Projektu Ganz House (anglicky, *soft costs*) a finančné náklady spojené so Seniorným úverom.

**Zálohy** na účely tohto článku 25 (*Osobitné ustanovenia týkajúce sa rozdelenia Projektu Ganz House*) znamená platby zálohy, zábezpeky či podobné platby akémukoľvek dodávateľovi v súvislosti s výstavbou Projektu Ganz House uložené na viazanom účte takého dodávateľa, alebo zriadenom v prospech takého dodávateľa, ktoré budú započítané oproti posledným faktúram vystaveným takým dodávateľom.

Výpočty Ukazovateľa LTC zabezpečí Emitent, pričom na účely výpočtu premennej „Výdavky“ a „Zálohy“ sa použijú individuálne účtovné závierky resp. účtovné záznamy Projektovej spoločnosti a Sesterskej spoločnosti. Bezodkladne po výpočte Ukazovateľa LTC Emitent jeho hodnotu oznámi Agentovi pre zabezpečenie.

25.5 Po účinnosti Dovoleneho Rozdelenia sa bude akákoľvek referencia na:

- (a) „Projektovú spoločnosť“ v týchto Podmienkach ako aj zvyšku Prospektu a Zmluve o vyplatení prostriedkov interpretovať ako referencia na (i) Projektovú spoločnosť a (ii) Sesterskú spoločnosť samostatne. Pokiaľ tieto Podmienky od Projektovej spoločnosti vyžadujú dodržiavanie určitých záväzkov a/alebo ukazovateľov, tieto záväzky a/alebo ukazovatele bude povinná dodržiavať aj Sesterská spoločnosť samostatne, pričom však platí, že pokiaľ je určitý záväzok a/alebo ukazovateľ vyjadrený absolútnou hodnotou, Projektová spoločnosť a Sesterská spoločnosť budú povinné tieto záväzky a/alebo ukazovatele dodržiavať spoločne; a
- (b) „Projekt Ganz House“ v týchto Podmienkach ako aj zvyšku Prospektu interpretovať ako referencia na tento projekt ako celok, zahŕňajúc majetok vlastnený (i) Projektovou spoločnosťou a (ii) Sesterskou spoločnosťou v dôsledku Dovoleneho rozdelenia. Tento majetok bude braný do úvahy aj na účely výpočtu Ukazovateľa LTV ako aj akéhokoľvek iného ukazovateľa alebo veličiny, ktorá je naviazaná na Projekt Ganz House.

## 26. ROZHODNÉ PRÁVO, VÝKLAD, JAZYK A SPORY

- 26.1 Dlhopisy budú vydané v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Majitelia majú práva a povinnosti vyplývajúce z tohto zákona, z Podmienok a zo Zákona o cenných papieroch, pričom postup ich vykonania vyplýva z príslušných právnych predpisov a Podmienok.
- 26.2 Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a v súvislosti s nimi sa budú riadiť, interpretovať a vykladať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 26.3 Pre odstránenie pochybností, pojmy začínajúce veľkým písmenom majú v Podmienkach význam, aký je im priradený v príslušnom ustanovení Podmienok bez ohľadu na to, ako je rovnaký alebo podobný pojem použitý alebo definovaný v iných častiach Prospektu.
- 26.4 Prospekt a Podmienky môžu byť preložené do českého, anglického alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.

PROSPEKT

- 26.5 Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

*[Konec samostatne číslovanej časti Podmienok]*

## 10. PODMIENKY PONUKY

Dlhopisy budú vydávané a ponúkané v rámci primárneho predaja (upísania) prostredníctvom Hlavného manažéra, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 47115378, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693.

Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom zmluvu o umiestnení dlhopisov Emisie bez pevného záväzku. Emitent súhlasí s následnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný poverený finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike a, pre prípad, že by takáto ponuka bola verejnou ponukou, udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov (v podrobnostiach k sekundárnej ponuke Dlhopisov nižšie).

Dlhopisy budú ponúkané na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte.

### Podmienky primárnej verejnej ponuky

Ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 6. júna 2024 do dňa 31. mája 2025 (12:00 hod.) (ďalej len **Ponuka**).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude Dátum emisie (ďalej tiež len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr).

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 na vyhradenej časti webového sídla Emitenta [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy).

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.

Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie. 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. 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. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

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. Príslušné zmluvy a objednávky budú investorom k dispozícii u Hlavného manažéra.

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni a tiež na webovom sídle Emitenta [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy) v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov alebo bezprostredne po vydaní všetkých Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov vedené v Príslušnej evidencii oproti zaplateniu Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov.

V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov vo forme verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udeleného Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Prospektu bude Hlavný manažér účtovať investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka poplatkov, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Poplatok za transakciu na iný účet ako držiteľský účet je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) v časti Užitočné informácie pododkaz Sadzovník poplatkov pod odkazom Sadzovník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 5. januára 2024 a Sadzovník 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 Prospektu a ktorí v čase schválenia Prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.

Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) Emisie 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 nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.

Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk.

### **Sekundárna verejná ponuka Dlhopisov, súhlas s použitím Prospektu**

Emitent súhlasí s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike a udeľuje svoj súhlas s použitím Prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností Emitent dáva súhlas na použitie Prospektu vybraným finančným sprostredkovateľom. Podmienkou udelenia súhlasu s použitím Prospektu je písomné povolenie Eminentu s použitím Prospektu na účely verejnej ponuky alebo konečného umiestnenia Dlhopisov, ktoré určí finančného sprostredkovateľa, ktorému bolo povolenie udelené. Zoznam príslušných finančných sprostredkovateľov, ktorým bol súhlas udelený, bude uverejnený na webovom sídle Emitenta [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy). Súhlas Emitenta s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu do uplynutia 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení Prospektu.

Emitent výslovne prijíma zodpovednosť za obsah Prospektu aj vzhľadom na sekundárnu ponuku Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov.

### **OZNAM INVESTOROM:**

**Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky.**

Osobitne, pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená na 1 000 EUR. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhopisov. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Hlavný manažér zasielať jednotlivým investorom (najmä s použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovenú Hlavným manažérom ako kótačným agentom za cenu danú aktuálnou ponukou a dopytom po Dlhopisoch.

Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný účet ako držiteľský účet, poplatok je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) v časti 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.

## **MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja**

### ***Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti***

Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom bolo Hlavným manažérom vyhodnotené, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) a tiež neprofesionálni klienti z radov klientov Hlavného manažéra a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú prípustné vybrané distribučné kanály, a to prostredníctvom služby predaja bez poradenstva prípadne služby riadenia portfólia.

Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy podliehajúca pravidlám MiFID II je zodpovedná za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Hlavný manažér a Emitent zodpovedajú za stanovenie cieľových trhov a distribučných kanálov vždy len vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke, ktorú vykonáva sám Hlavný manažér.

## **10.1 Dodatočné informácie**

### **Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

Emitent poveril spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ako aranžéra, na základe príkaznej zmluvy o obstaraní emisií Dlhopisov činnosťou spojenou s prípravou a zabezpečením vydania Dlhopisov, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent ďalej na základe zmluvy o umiestnení Dlhopisov poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., podnikajúcu na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov.

Aranžér využil služby Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka, so sídlom Bottova 2A, 811 09 Bratislava, IČO: 36 861 391, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka č.: 1665/B, ako transakčného právneho poradcu.

### **Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii**



Hlavný manažér môže byť motivovaný predat' 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 Dlhopisov 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 môžu v budúcnosti Emitentovi, Ručiteľovi alebo iným spoločnostiam v Skupine poskytovať v rámci svojich bežných činností rôzne bankové služby, prípadne sa podieľať na ich financovaní formou bankového úveru alebo iným spôsobom.

Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s Emisiou Dlhopisov povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.

Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícii Administrátora, Kótačného agenta a Agentu pre zabezpečenie.

Okrem uvedeného, ku dňu vyhotovenia Prospektu nie je Emitentovi známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisie či ponuku Dlhopisov.

### **Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie**

Emitent odhaduje, že odmeny, náklady a výdavky súvisiace s Emisiou, ktoré sa týkajú najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, nákladov spojených so schvaľovacím procesom v NBS, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (ďalej len **Náklady**) budú spolu okolo 800 000 EUR.

Účelom použitia čistého výnosu z Emisie vo výške 26 508 732 EUR, po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je najmä poskytovanie peňažných prostriedkov Projektovej spoločnosti prostredníctvom pôžičiek a/alebo úverov.

Emitent ku dňu vyhotovenia Prospektu predpokladá, že čisté výnosy z Emisie budú využité v konečnom dôsledku na financovanie a/alebo refinancovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou, a predajom Bytov a predajom a/alebo prenájmom Komerčných priestorov v Projekte Ganz House. Podmienky zároveň umožňujú dočasné použitie prostriedkov na iné účely.

Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky Emisie.

### **Prijatie na obchodovanie**

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty dlhopisov Emisie alebo po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov Emisie (v prípade, ak celková Menovitá hodnota dlhopisov Emisie nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upisovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi Emisie bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB odhadované na 3 500 EUR (2 800 EUR tvorí jednorazový poplatok a 700 EUR tvorí ročný poplatok za prijatie na regulovanom voľnom trhu BCPB).

Ak sa investor rozhodne pre nadobudnutie Dlhopisov na regulovanom voľnom trhu BCPB, budú investorovi účtované náklady spojené s jeho realizáciou.

Emitent doposiaľ nevydal žiadne dlhové cenné papiere, ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

### **Sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu**

Nie sú ustanovené žiadne osoby, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk.

Hlavný manažér, alebo osoby konajúce v jeho mene sú oprávnené vykonávať stabilizáciu Dlhopisov, môžu teda podľa svojej úvahy vykonať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na úrovni vyššej, než by inak mohla prevládať bez vykonania týchto transakcií. **Neexistuje však žiadna záruka, že Hlavný manažér alebo akákoľvek iná osoba podnikne stabilizačné transakcie.** Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len v čase, rozsahu a spôsobom, ktorý bude v súlade s požiadavkami príslušných právnych predpisov. Hlavný manažér môže túto stabilizáciu kedykoľvek ukončiť.

## 11. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Aranžér.** Emitent poverí spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Praha 8, 180 00, Česká republika, IČ: 24766259, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 16661 ako aranžéra, na základe príkaznej zmluvy o obstaraní emisií Dlhopisov, ktorá bude uzatvorená v deň alebo okolo dňa tohto prospektu, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.
- (2) **Hlavný manažér.** Emitent na základe zmluvy o umiestnení Dlhopisov poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, pôsobiacu v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a. s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, ako hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov.
- (3) **Administrátor, Agent pre výpočty, Kotačný agent a Agent pre zabezpečenie.** Emitent vymenoval spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanú v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, konajúcu v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanú v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B, aby konala ako administrátor a agent pre výpočty vo vzťahu k platbám výnosov z Dlhopisov a splateniu Dlhopisov, ako kotačný agent v súvislosti s prijatím Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a ako spoločný zástupca Majiteľov na základe zmluvy o výkone funkcie agenta pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude vykonávať všetky povinnosti, ktoré zvyčajne vykonáva agent pre zabezpečenie na základe zmluvy s agentom pre zabezpečenie, § 5d a ďalších príslušných ustanovení Zákona o dlhopisoch.
- (4) **Jazyk Prospektu.** Prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.
- (5) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovnej závierky zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov.
- (6) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získa Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (7) **Štatutárni audítori Emitenta.** Audítorom Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov pod č. 96.
- (8) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej účtovnej závierky Emitenta a Ručiteľa sa v Prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Prospekt ako celok.
- (9) **Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov.** V článkoch 2.1, 4.3 a 5.5 Prospektu boli použité makroekonomické údaje a údaje o trhu s nehnuteľnosťami zo zdrojov zverejnené:
  - (a) World Bank Group, na webovom sídle <https://www.doingbusiness.org/>;
  - (b) Štatistického úradu Slovenskej republiky, na webovom sídle [https://slovak.statistics.sk](https://slovak.statistics.sk;);
  - (c) iO Partners Slovakia na webovom sídle [https://www.iopartners.com](https://www.iopartners.com;);

- (d) realitnou kanceláriou Bencont na webovom sídle <https://www.bencont.sk>.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa vedomia Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné či zavádzajúce. Emitent nezaručuje presnosť a správnosť takto reprodukovanych informácií. V Prospekte neboli použité informácie pochádzajúce zo správ expertov alebo znalcov.

- (10) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia CRA. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané. Dlhopisy nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom bude rating pridelený.
- (11) **Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.** *Text tohto odseku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov z Dlhopisov voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto odseku sú poskytnuté len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z právnych predpisov. Investori by sa nemali spoliehať na tieto informácie a odporúča sa im, aby posúdili so svojimi právnymi poradcami otázku vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi. Akékoľvek zmluvné aj mimozmluvné práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky a akékoľvek spory vyplývajúce z Dlhopisov budú rozhodované príslušným súdom Slovenskej republiky.*

Na účely vymáhania súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom sa riadia slovenským právom. Kvôli tomu je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi či podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012/ES zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (prepracované znenie) (ďalej len **Nariadenie Brusel I (recast)**). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je na účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov (ďalej **ZoMPS**). Podľa ZoMPS nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v § 1 ZoMPS, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej **cudzíe rozhodnutia**) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnemu poriadku.

## 12. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

(1) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (b) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (d) úplne rozumieť podmienkam emisie Dlhopisov, údajom uvedeným v tomto Prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu; a
- (e) byť schopný vyhodnotiť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte pochádzajú z jeho individuálnych účtovných závierok zostavených podľa SAS a všetky finančné údaje Ručiteľa pochádzajú z jeho individuálnych účtovných závierok zostavených podľa IFRS v znení prijatom EÚ.

(2) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Žiadna osoba nie je v súvislosti s Emitentom, Emisiou, ponukou alebo predajom Dlhopisov oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v tomto Prospekte alebo v inom verejne dostupnom dokumente.

Poskytnutie Prospektu, ani ponúkание, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamena ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v tomto Prospekte sú pravdivé a presné po dátume Prospektu (resp. dátume jeho aktualizácie) alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkoľvek udalosti, ktorá by mohla zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu vo vyhlídkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta od dátumu vyhotovenia Prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v tejto súvislosti sú pravdivé a presné kedykoľvek po dátume, kedy boli poskytnuté.

Informácie uvedené v článku 13. „Zdanenie“, *odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike* a článku 11. „Všeobecné informácie“ Prospektu – bod „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu vyhotovenia Prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Prospektu a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným investorom do Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä ohľadom devízovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

(3) **Výhladové vyhlásenia.** Niektoré výroky v tomto Prospekte sa môžu považovať za „výhladové vyhlásenia“. Výhladové vyhlásenia zahŕňajú výroky ohľadom plánov, cieľov, zámerov, stratégií a budúcej činnosti a výkonnosti Emitenta alebo Skupiny a predpokladov, z ktorých tieto výhladové vyhlásenia vychádzajú. Emitent na identifikáciu výhladových vyhlásení používa slová „odhaduje“, „očakáva“, „je presvedčený“, „zamýšľa“, „plánuje“, „môže“, „očakáva sa“, „môže“, „bude“, „bude pokračovať“, „mal by“, „bol by“, „snaží sa“, „približne“, „odhaduje“ a ďalšie podobné výrazy.

Výhľadové vyhlásenia sú založené na predpokladoch Emitenta a zahŕňajú známe aj neznáme riziká, neistoty a ďalšie dôležité faktory, ktoré by mohli spôsobiť, že skutočná budúca situácia sa bude podstatne líšiť od situácie vyjadrenej alebo implikovanej týmito oznámeniami. Podnikanie Emitenta, ako aj Skupiny je vystavené mnohým rizikám a neistotám, ktoré by mohli spôsobiť nepresnosť výhľadového oznámenia. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba ku dňu vypracovania tohto Prospektu. Pokiaľ si to teda nevyžaduje Nariadenie o prospekte a ďalšie platné nariadenia, Emitent nie je povinný a nemá v úmysle aktualizovať alebo revidovať akékoľvek výhľadové vyhlásenia uvedené v tomto Prospekte, či už v dôsledku nových informácií, budúcich udalostí alebo inak. V dôsledku týchto rizík, neistôt a predpokladov by sa investori nemali neprimerane spoliehať na tieto výhľadové vyhlásenia.

- (4) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Prospekt bol schválený NBS iba na účely verejnej ponuky emisie Dlhopisov v Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v ktoromkoľvek inom štáte je preto možná iba v rozsahu, v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

**Osobitne, Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických inak, ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, ktorým sa dostane Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na tieto osoby môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.**

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (i) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (ii) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú a (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

Okrem vyššie uvedeného Emitent žiada všetkých nadobúdateľov Dlhopisov, aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov (vrátane právnych predpisov Slovenskej republiky), kde budú distribuovať, sprístupňovať alebo inak dávať do obehu Prospekt, vrátane prípadných Dodatkov k Prospektu alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, a to vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či Prospekt alebo Dodatky k Prospektu alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

- (5) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Prospekt obsahuje základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov. Akákoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva (ďalej len **MiFID II**) je však zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov.

- (6) **Schválenie Prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky informácie v Prospekte sú uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Prospekt.

**NBS, ako príslušný orgán, schválila tento Prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu. Prospekt neobsahuje všetky riziká spojené s investovaním do Dlhopisov, aj keď sa Emitent nazdáva, že uviedol všetky významné riziká týkajúce sa investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali samostatne posúdiť vhodnosť investovania do Dlhopisov.**

- (7) **Úplnosť Prospektu.** Prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri článok 7. Prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“).
- (8) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- (9) **Žiadne investičné odporúčanie.** Prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom emisie Dlhopisov nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta alebo Hlavného manažéra alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek príjemca Prospektu alebo iných informácií upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Prospektu alebo iných informácií by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a účelu použitia prostriedkov získaných z Dlhopisov potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov

## 13. ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

### 13.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike

**Daňové právne predpisy členského štátu investora a krajiny registrácie Emitenta (teda Slovenskej republiky) môžu mať vplyv na príjem z Dlhopisov.**

*Text tohto odseku je iba zhrnutím určitých daňových a odvodových súvislostí slovenských právnych predpisov týkajúcich sa nadobudnutia, vlastníctva a disponovania s Dlhopismi a nie je vyčerpávajúcim súhrnom všetkých daňovo relevantných súvislostí, ktoré môžu byť významné z hľadiska rozhodnutia investora o kúpe Dlhopisov. Toto zhrnutie nepopisuje daňové a odvodové súvislosti vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu ako Slovenskej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému je tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov, sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových, odvodových a devízovo-právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.*

*Nižšie uvedený opis predpokladá, že osoba, ktorá prijíma akékoľvek platby vyplývajúce z Dlhopisov, je skutočným vlastníkom týchto príjmov, napr. táto osoba nie je agentom alebo sprostredkovateľom, ktorý prijíma takéto platby v mene inej osoby.*

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21 % a príjmy fyzických osôb zdaňované sadzbou 19 % s výnimkou, ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8 - násobok životného minima, ktoré sú zdaňované sadzbou 25 %. Sadzba zrážkovej dane je 19 %.

Ak sú príjmy vyplácané, poukázané alebo pripísané daňovému rezidentovi štátu, s ktorým nemá Slovenská republika uzatvorenú príslušnú zmluvu, je sadzba 35 %. Zoznam týchto štátov je uverejnený na internetovej stránke Ministerstva financií Slovenskej republiky.

*Daň z príjmov z výnosov*

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (a) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (b) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi, ktorý je právnickou osobou, nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov a budú podliehať sadzbe vo výške 21 %;
- (c) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, sa budú zahŕňať do daňového priznania a budú podliehať sadzbe vo výške 19 % v prípade bezkupónových dlhopisov (dlhopisov bez úrokového výnosu).

Keďže zákonná úprava dani z príjmov sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania.

Emitent neposkytne Majiteľom žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti so zdanením, ani nemá povinnosť kompenzovať investorom akékoľvek iné daňové náklady v súvislosti s Dlhopismi.

*Daň z príjmov z predaja*

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom.



Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby, sa všeobecne zahrňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta, sú všeobecne predmetom zdanenia príslušnou sadzbou dane z príjmov, ak nestanoví príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Slovenskou republikou inak.

#### *Odvody z výnosov z Dlhopisov*

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, nepodliehajú odvodom zo zdravotného poistenia, pokiaľ ide o príjmy oslobodené od dane alebo daň bola vybratá zrážkou.

### **13.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike**

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

**14. ZOZNAM DEFINOVANÝCH POJMOV A SKRATIEK**

<u>Definovaný pojem alebo skratka:</u>	<u>Strana:</u>
<b>A</b>	
Administrátor.....	85, 99
Agent pre výpočty.....	99
Agent pre zabezpečenie .....	1, 7, 60, 99
Aranžér .....	99
<b>B</b>	
BCPB .....	1, 85
Blízka osoba .....	72
Budúci juniorný úver .....	71
Budúci nadradený bankový úver .....	13, 71
Byt .....	72
Byty .....	12
<b>C</b>	
CDCP.....	4, 59
Celkový objem Emisie.....	58
Centrálny depozitár.....	4
Čiastka odkúpenia.....	78
Cieľ Rozdelenia .....	90
Čistý Dlh.....	91
cudzí rozhodnutia.....	100
<b>D</b>	
Dátum emisie .....	59
Delegované nariadenie o prospekte .....	1
Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta .....	6, 76
Deň konečnej splatnosti .....	75
Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa .....	77
Deň predčasnej splatnosti .....	84
Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta .....	6, 76
Deň vydania dlhopisov .....	94
Deň výplaty.....	78
Depozit prostriedkov .....	73
Depozitný účet.....	73
Diskontovaná hodnota .....	76
Distribúcia .....	68
Distribútor.....	102
Dlhopis.....	58
Dlhopisy.....	1, 58
Dovolené predčasné splatenie.....	72
Dovolené Rozdelenie.....	91
<b>E</b>	
ECB .....	17
Emisia .....	58
Emisný kurz.....	59
Emitent.....	1, 4, 58
EUR .....	78
euro .....	78

## H

HDP .....	19
Hlasujúci majitelia .....	88
Hlavný manažér .....	4, 99
Hodnota rozdeleného majetku .....	91

## I

IFRS .....	7, 42
Inštrukcia .....	79

## J

J&T BANKA .....	4
JTRE .....	43

## K

Kapitál na prekonanie krízy .....	68
Komerčné priestory .....	12
Komerčný priestor .....	72
Koneční vlastníci .....	5, 38
Konvencia BCK Standard 30E/360 .....	59
Kotačný agent .....	4, 85, 99
kríza .....	15
Kvalifikovaná osoba .....	66

## L

Lehota pre Žiadosť .....	89
LTV .....	68

## M

Majiteľ .....	59
Majitelia .....	59
Menovitá hodnota .....	58
MiFID II .....	96, 102

## N

Náklady .....	97
Náklady Výstavby .....	91
Nariadenie Brusel I (recast) .....	100
Nariadenie CRA .....	35
Nariadenie o prospekte .....	1, 59
NBS .....	1

## O

Obchodný zákonník .....	5, 35
Občiansky zákonník .....	5
Obdobné konanie .....	82
Oprávnený príjemca .....	78
Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi .....	87
Oznámenie o zmene kontroly .....	77

## P

Písomná výzva .....	54
Podmienky .....	58
Ponuka .....	94
Povolená distribúcia .....	68
Pozemok .....	91

## PROSPEKT

Pracovný deň .....	78
Predčasné splatenie Závazkov .....	71
Predseda Schôdze .....	88
Premena .....	73
prevziať .....	70
Prípád neplnenia záväzkov .....	81
Príslušná evidencia .....	60
Projekt Ganz House .....	12
Projektová spoločnosť .....	5, 12
Prospekt .....	1, 4

## R

RICS .....	69
Rozdelenie .....	90
rozhodný deň .....	75
Rozhodný deň .....	79
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi .....	87
Ručenie .....	61
Ručiteľ .....	1, 5, 7, 61
Ručiteľské vyhlásenie .....	61

## S

Schôdza .....	86
Sesterská spoločnosť .....	90
Skupina .....	12, 68
Skupinový veriteľ .....	71
Spriaznený záväzok .....	30

## U

Ukazovateľ LTC .....	91
Ukazovateľ LTV .....	68
Určená prevádzkareň .....	85

## V

Vnútroskupinový úver .....	71
Vnútroskupinový úver Ganz house .....	70
Výdavky .....	92
Vylúčené osoby .....	87

## Z

Zabezpečené záväzky .....	54, 63
Zabezpečenie .....	62
Zákon o cenných papieroch .....	1, 58
Zákon o dani z príjmov .....	16
Zákon o dlhopisoch .....	1, 6, 58
Zákon o konkurze .....	6, 30, 60
Zálohy .....	92
Záložca .....	62
Záložná zmluva .....	62
Záložná zmluva na obchodný podiel .....	62
Záložná zmluva na pohľadávky .....	62
Záložné práva .....	62
Záložné zmluvy .....	62
Závazky .....	71
Závazok .....	81
Žiadosť .....	89
Žiadosť o zvolanie Schôdze .....	84
Zmluva o vyplatení prostriedkov .....	73
Zmluva s administrátorom .....	54

PROSPEKT

Zmluva s agentom pre zabezpečenie ..... 63  
ZoMPS..... 100

## **EMITENT**

### **JTRE Financing 5, s. r. o.**

Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## **RUČITEĽ**

### **J&T REAL ESTATE HOLDING PLC**

Klimentos,  
KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12  
Nikózia 1061  
Cyperská republika

## **HLAVNÝ MANAŽÉR**

### **J&T BANKA, a.s.**

Sokolovská 700/113a  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika

pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom

### **J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky**

Dvořákovo nábrežie 8  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## **ARANŽÉR**

### **J&T IB and Capital Markets, a.s.**

Sokolovská 700/113a  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika

## **ADMINISTRÁTOR, AGENT PRE VÝPOČTY, KOTAČNÝ AGENT A AGENT PRE ZABEZPEČENIE**

### **J&T BANKA, a.s.**

Sokolovská 700/113a  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Česká republika

pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom

### **J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky**

Dvořákovo nábrežie 8  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## **TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA**

### **Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka**

Bottova 2A  
811 09 Bratislava  
Slovenská republika

## **AUDÍTOR EMITENTA**

### **KPMG Slovensko spol. s r.o.**

Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## **AUDÍTOR RUČITEĽA**

### **KPMG Limited**

Esperidon 14  
1087 Nicosia  
Cyprus