



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

*(spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa právnych predpisov Slovenskej republiky)*

## **Program vydávania dlhopisov vo výške do 150 000 000 EUR zabezpečený ručiteľským vyhlásením JTRE HOLDING LTD a záložným právom**

JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252 (ďalej len **Emitent**) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 150 000 000 EUR (ďalej len **Program**), na základe ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie zabezpečených dlhopisov podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu len **Emisia**). 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 (i) ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručenie** alebo **Ručiteľské vyhlásenie**) spoločnosti JTRE HOLDING LTD, existujúcej podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 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 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov a (ii) záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi 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 základný prospekt pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu (ďalej len **Základný prospekt**) a bol pripravený podľa článku 8 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 článku 25 a príloh 6, 7, 14, 15, 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**).

**Základný prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len NBS) rozhodnutím dňa 30. septembra 2025, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.**

**NBS schválila tento Základný 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 alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu.**

**Základný prospekt je platný do 30. septembra 2026.** Povinnosť doplniť Základný prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už Základný prospekt nie je platný. Kedykoľvek počas platnosti Základného prospektu môže byť v súvislosti s jeho aktualizáciou vypracovaný a predložený NBS na schválenie dodatok (každý dodatok ďalej len **Dodatok**). Po schválení bude Dodatok zverejnený v súlade s Nariadením o prospekte.

**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 Základného prospektu „Rizikové faktory“.**

Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu neprekročí 150 000 000 EUR. Minimálna splatnosť Dlhopisov vydaných v rámci Programu nie je stanovená. Maximálna splatnosť ako aj celková dĺžka Programu je 10 rokov.

Konečné podmienky pripravené Emitentom pre konkrétnu emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu budú zverejnené, a to najneskôr v deň začatia ponuky týchto Dlhopisov alebo začatia obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu (ďalej len **Konečné podmienky**). V Konečných podmienkach budú uvedené tie údaje emisie Dlhopisov, ktoré v čase zostavovania Základného prospektu nie sú známe alebo sú uvedené v Základnom prospekte vo viacerých alternatívach. Emitent tiež zverejní súhrn pre každú Emisiu (ďalej len **Súhrn**), ak bude Súhrn vyžadovaný podľa platných právnych predpisov. Konečné podmienky a (ak je to relevantné) Súhrny budú predložené NBS a zverejnené v súlade s Nariadením o prospekte a spolu so Základným prospektom budú predstavovať ucelené informácie o každej Emisii vydané v rámci Programu.

Emitent požiada o prijatie každej emisie 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.

Základný prospekt zo dňa 29. septembra 2025.

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

## OBSAH

Článok	Strana
1. Všeobecný opis Programu.....	2
2. Rizikové faktory.....	6
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi.....	6
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine JTRE.....	10
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.....	17
3. Prehlásenie zodpovednosti.....	24
4. Informácie o Emitentovi.....	25
4.1 Štatutárni audítori Emitenta.....	25
4.2 Základné informácie o Emitentovi.....	25
4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti.....	27
4.4 Organizačná štruktúra.....	27
4.5 Informácie o trendoch.....	28
4.6 Prognózy a odhady zisku.....	28
4.7 Riadiace a dozorné orgány.....	28
4.8 Hlavní akcionári.....	30
4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta.....	30
4.10 Súdne a rozhodcovské konania.....	30
4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta.....	30
4.12 Významné zmluvy.....	31
5. Informácie o Ručiteľovi.....	32
5.1 Štatutárni audítori Ručiteľa.....	32
5.2 Základné informácie o Ručiteľovi.....	32
5.3 Prehľad podnikateľskej činnosti.....	35
5.4 Organizačná štruktúra.....	51
5.5 Informácie o trendoch.....	52
5.6 Prognózy a odhady zisku.....	53
5.7 Riadiace a dozorné orgány.....	53
5.8 Hlavní akcionári.....	54
5.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa.....	54
5.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania.....	54
5.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa a ďalšie významné zmeny.....	54
5.12 Významné zmluvy.....	55
6. Ručiteľské vyhlásenie.....	56
7. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu.....	58
8. Dostupné dokumenty.....	60
9. Spoločné podmienky.....	61
9.1 Údaje o cenných papieroch.....	61
9.2 Podmienky ponuky.....	100
9.3 Dodatočné informácie.....	103
10. Formulár Konečných podmienok.....	105
11. Všeobecné informácie.....	115
12. Upozornenia a obmedzenia.....	118
13. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike.....	121
13.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike.....	121
13.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike.....	122
14. Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek.....	123

## 1. VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU

*Nasledujúci prehľad nie je úplný a poskytuje len výber informácií týkajúcich sa Programu, ktoré sú ďalej bližšie opísané v tomto Základnom prospekte. Pre získanie úplných informácií je potrebné prečítať celý Základný prospekt, a vo vzťahu k podmienkam akejkoľvek konkrétnej Emisie, aj príslušné Konečné podmienky.*

*Tento prehľad predstavuje všeobecný opis Programu v zmysle článku 25 ods. 1 písm. b) Delegovaného nariadenia o prospekte.*

### HLAVNÉ STRANY

**Emitent:** JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252

**Ručiteľ:** JTRE HOLDING LTD, existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 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

**Hlavný manažér:** J&T BANKA, a.s., konajúca prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike

**Aranžér:** J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČ: 247 66 259, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 16661

**Administrátor, Agent pre výpočty, Kotačný agent a Agent pre zabezpečenie:** J&T BANKA, a.s., konajúca prostredníctvom J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike.

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho administrátora a/alebo kotačného agenta a/alebo agenta pre zabezpečenie.

### PROGRAM

**Opis programu:** Program vydávania dlhových cenných papierov v maximálnej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 150 000 000 EUR, na základe ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy zabezpečené Ručiteľským vyhlásením Ručiteľa a záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

**Objem programu:** Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 150 000 000 EUR.

**Dátum schválenia programu:** Založenie Programu bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta dňa 18. septembra 2025. Celková dĺžka Programu je 10 rokov.

**Schválenie Základného prospektu:** Tento Základný prospekt bol schválený len NBS podľa Nariadenia o prospekte. Základný prospekt nebude schválený ani notifikovaný iným orgánom.

**Rizikové faktory:** Existujú určité faktory, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta splniť záväzky z Dlhopisov vydávaných v rámci Programu a tiež na schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Okrem toho existujú faktory kľúčové pre posúdenie trhových rizík spojených s Emisiou vydaných v rámci Programu a riziká spojená so štruktúrou konkrétnej Emisie vydané v rámci Programu.

Okrem toho existujú určité faktory, ktoré sú podstatné na účely posúdenia trhových a právnych rizík spojených s Dlhopismi.

Tieto faktory sú uvedené v článku 2 Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

**Distribúcia:** Dlhopisy budú v rámci primárnej aj sekundárnej ponuky ponúkané formou verejnej ponuky v Slovenskej republike prostredníctvom Hlavného manažéra, prípadne ďalších finančných sprostredkovateľov. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.

**Meny:** Dlhopisy budú denominované v mene euro (EUR).

**Lehoty splatnosti:** Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Minimálna splatnosť Dlhopisov vydaných v rámci Programu nebola stanovená. Maximálna splatnosť Dlhopisov vydaných v rámci Programu je obmedzená celkovou dĺžkou Programu na 10 rokov.

**Emisný kurz:** Dlhopisy budú vydávané k Dátumu emisie za emisný kurz, ktorý je nižší alebo sa rovná 100 % ich menovitej hodnoty. Po Dátume emisie bude emisný kurz upravený o alikvotný úrokový výnos podľa Podmienok.

**Forma Dlhopisov:** Dlhopisy budú vydané v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.

**Výnosy z Dlhopisov:** Dlhopisy budú vydávané ako:

- (a) dlhopisy s pevným úrokovým výnosom; alebo
- (b) dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom, ktoré nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich výnos je určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a ich emisným kurzom;

v každom prípade ako bude uvedené v Konečných podmienkach.

**Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:** Článok 17.3 Podmienok umožňuje (úplné alebo čiastočné) predčasné splatenie Dlhopisov na základe rozhodnutia Emitenta, a to pri (i) dlhopisoch s nulovým úrokovým výnosom najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do príslušného Dňa konečnej splatnosti (tak ako je definovaný v článku 17.1 Podmienok) a pri (ii) dlhopisoch s pevným úrokovým výnosom najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne ktorýkoľvek deň až do príslušného Dňa konečnej splatnosti.

Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (tak ako je definovaný v odseku 17.3(a) Podmienok) musí byť pri Dlhopisoch s pevným

úrokovým výnosom súčasne aj Dňom výplaty úrokov (tak ako je definovaný v odseku 16.1(b) Podmienok).

Pri predčasnej splatnosti Dlhopisov s pevným úrokovým výnosom z rozhodnutia Emitenta môže byť vyplatený príslušný mimoriadny výnos Dlhopisu podľa § 7 ods. 1 písm. a) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**), ktorý, ak bude vyplatený, bude určený podľa odseku 17.3(d) Podmienok, v každom prípade tak, ako bude uvedené v Konečných podmienkach.

Pri predčasnej splatnosti Dlhopisov s nulovým úrokovým výnosom z rozhodnutia Emitenta môže byť vyplatený mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote (ako je tento pojem definovaný v odseku 17.3(c) Spoločných podmienok), ktorý, ak bude vyplatený, bude určený podľa odseku 17.3(d) Podmienok, v každom prípade tak, ako bude uvedené v Konečných podmienkach.

**Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov:**

Ak nastane zmena kontroly Emitenta budú mať Majitelia za podmienok uvedených v článku 17.4 Podmienok právo požiadať Emitenta o spätné odkúpenie Dlhopisov.

**Menovitá hodnota Dlhopisov:**

Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote rovnjej alebo vyššej než 1 000 EUR podľa toho, ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.

**Zdanenie a žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane:**

Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty výnosov z Dlhopisov 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.

**Zabezpečenie:**

Za Dlhopisy vydané v rámci Programu bude bezpodmienečne a neodvolateľne ručiť Ručiteľ na základe Ručiteľského vyhlásenia podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Dlhopisy vydané v rámci Programu sú ďalej zabezpečené záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi v prospech Agentu pre zabezpečenie.

**Status záväzkov:**

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 (*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.

**Prijatie na obchodovanie:**

Emitent prostredníctvom Kótačného agenta požiada o prijatie každej emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh BCPB v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami BCPB.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- Vysporiadanie:** Primárne vysporiadanie Dlhopisov sa bude v každom prípade vykonávať prostredníctvom spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s. (ďalej len **CDCP**).
- Rozhodné právo:** Dlhopisy, Program, Ručiteľské vyhlásenie, záložné právo a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z nich sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- Obmedzenia rozširovania Základného prospektu a ponuky Dlhopisov v Spojených štátoch amerických:** Nariadenie S, kategória 2 Zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933.

## 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 Základného prospektu. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia, sú uvedené nižšie.*

*Väčšina rizík uvedených vo vzťahu k Ručiteľovi sa vzťahuje na celú Skupinu JTRE, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, a preto tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta.*

*Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného 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 JTRE** na účely Základného prospektu znamená v ktorýkoľvek deň Ručiteľa, Emitenta a všetky dcérske spoločnosti Ručiteľa, ktoré Ručiteľ priamo alebo nepriamo ovláda, alebo ktoré sú súčasťou konsolidovaného celku Ručiteľa podľa jeho konsolidovanej účtovnej závierky.

### 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; a
- (c) právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory.

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

##### ***Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti***

Emitent je účelovo založená spoločnosť, ktorej účelom existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom Emisií a ich poskytnutie Ručiteľovi, alebo inej spoločnosti v Skupine JTRE, vo forme úveru, pôžičky alebo inou formou financovania alebo splatenie svojich existujúcich záväzkov, vrátane záväzkov z dlhopisov s nulovým úrokovým výnosom v celkovej menovitej hodnote 60 000 000 EUR so splatnosťou 31. októbra 2025 s názvom Dlhopis JTREF 2025, ISIN: SK4120014416 (ďalej len **Existujúce dlhopisy**). Iné aktivity Emitent nevykonáva. Emitent teda nediverzifikuje riziká a nie je možné predpokladať, že straty vyplývajúce z jeho hlavnej a jedinej činnosti bude môcť kompenzovať inými príjmami.

##### ***Kreditné riziko dlžníkov Emitenta***

Emitent poskytol celý výtazok z Existujúcich dlhopisov spoločnostiam v Skupine JTRE prostredníctvom pôžičiek (ďalej len **Dlžníci Emitenta**). Predmetom činnosti Emitenta je iba správa pohľadávok z týchto pôžičiek. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta tak sú splátky pôžičiek od Dlžníkov Emitenta. Finančná a hospodárska situácia Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú tak takmer výlučne závislé od schopnosti Dlžníkov Emitenta plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas. Pokiaľ nebudú Dlžníci Emitenta schopní vygenerovať dostatočné zdroje a splniť svoje splatné peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, bude to mať významný negatívny vplyv na jeho finančnú a ekonomickú situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko likvidity***

Riziko likvidity zahŕňa najmä riziko nemožnosti Emitenta financovať aktíva prostredníctvom nástrojov so zodpovedajúcou dĺžkou splatnosti a úrokovou mierou, riziko nemožnosti získať likvidné aktíva dostatočne rýchlo či v dostatočnom množstve a riziko nemožnosti hradiť splatné záväzky. Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov k úhrade splatných dlhov Emitenta, ktorému je Emitent vystavený okrem iného v prípade oneskorených platieb istiny a úrokov v súvislosti s poskytnutými pôžičkami Dlžníkom Emitenta. Neschopnosť Dlžníkov Emitenta splácať požičané finančné prostriedky Emitentovi môže viesť až k insolvencii Emitenta. Vzhľadom na to, že Emitent nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov ako pohľadávky voči Dlžníkom Emitenta, ak by čelil z vyššie uvedených dôvodov nedostatku likvidity, mohlo by to negatívne ovplyvniť jeho podnikanie, ekonomické výsledky, finančnú situáciu a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko koncentrácie***

Riziko koncentrácie vyplýva z nízkej geografickej a produktovej diverzifikácie podnikania Emitenta. Takmer 100 % aktív Emitenta predstavujú pohľadávky z pôžičiek poskytnutých Dlžníkom Emitenta. V prípade zhoršenia hospodárenia a platobnej morálky Dlžníkov Emitenta nemá Emitent iné zdroje, ktoré by sa mohli použiť na uhradenie záväzkov z Dlhopisov.

### ***Riziko refinancovania***

Emitent plánuje, okrem iného, vydaním Dlhopisov refinancovať Existujúce dlhopisy a navyše ku dňu vyhotovenia Základného prospektu zvažuje, že v budúcnosti môže pristúpiť v závislosti od trhových podmienok a podnikateľských príležitostí taktiež k refinancovaniu Dlhopisov. Ak by Emitent pristúpil k refinancovaniu Dlhopisov, môže čeliť riziku, že takýto dlh nebude najneskôr k dátumu splatnosti refinancovaný. Emitent nemusí byť schopný refinancovať svoje súčasné a budúce dlhy za priaznivých podmienok, pričom Emitent nemusí byť schopný ani tieto podmienky ovplyvniť. Pokiaľ by Emitent nebol schopný refinancovať svoje dlhy za prijateľných podmienok, alebo by refinancovanie nebolo vôbec možné, mohol by byť Emitent nútený predávať svoje aktíva za nevýhodných podmienok, prípadne znížiť alebo pozastaviť činnosť, čo by sa nepriaznivo prejavilo na jeho ekonomickej situácii a na schopnosti splniť záväzky 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 JTRE, ktorá zahŕňa spoločnosti v konečnom dôsledku ovládané Ručiteľom, ktorý je Jediným spoločníkom Emitenta. 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 JTRE má síce zabezpečené IT systémy a celú infraštruktúru, no existuje riziko, že prípadný úspešný kybernetický útok akejkoľvek povahy by spôsobil ujmu na reputácii Skupiny JTRE 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 spoločníkom Emitenta 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 Základného 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, v rámci ktorej jeden alebo viacero súčasných (ku dňu vyhotovenia Základného prospektu) Konečných vlastníkov Emitenta alebo Ručiteľa prestane agregovane vlastníť a/alebo ovládať podiel na základnom imaní alebo hlasovacích práv Emitenta alebo Ručiteľa aspoň 50 %, Majitelia majú možnosť podľa článku 17.4 Podmienok požiadať o odkúpenie Dlhopisov.

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

Emitent závisí od poskytovania služieb zo strany Skupiny JTRE. Kľúčovými osobami Skupiny JTRE sú najmä členovia manažmentu podieľajúci sa na vytváraní a realizácii kľúčových stratégií. Ich činnosť je rozhodujúca pre riadenie Skupiny JTRE a uskutočňovanie jej stratégie. Skupina JTRE vynakladá úsilie na udržanie týchto osôb napriek silnejúcemu dopytu po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore. V prípade, ak by si Skupina JTRE 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***

Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Existujúcich dlhopisov dostal do krízy a je možné, že bude v kríze až do splatnosti Emisií, čo vyplýva z Účtovnej závierky Emitenta 2024. Krízou sa podľa § 67a a nasl. Obchodného zákonníka 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.

Spoločnosti, ktoré boli založené za účelom získania finančných prostriedkov (napr. formou vydania emisie/emisií 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.

Ak by Ručiteľ, ako jediný spoločník Emitenta, alebo iná spoločnosť zo Skupiny JTRE, poskytli financovanie (napríklad prostredníctvom pôžičky alebo úveru) Emitentovi, ktorý by bol v kríze, Emitent by mohol podliehať obmedzeniam splatiť zadlženie voči Ručiteľovi, či inej spoločnosti zo Skupiny JTRE preto, že by sa mohlo takéto splatenie 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 spojené s právnym, regulačným, daňovým prostredím a súdnymi či inými konaniami***

Právne a daňové prostredie v Slovenskej republike (mieste sídla Emitenta) a v Cyperskej republike (miesto sídla Ručiteľa) sa priebežne mení a zákony nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Emitent nemá vlastnú podnikateľskú činnosť a jeho výnosy budú závisieť výlučne od schopnosti prijímať a prípadne vymáhať záväzky svojich dlžníkov, je teda významne závislý od stability a kvality právneho prostredia. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti obzvlášť v oblasti ochrany veriteľov a ich práv môžu nepriaznivo ovplyvniť finančné vyhliadky Emitenta, pričom napríklad zmeny daňových predpisov, ktoré by urobili schému splácania záväzkov medzi Emitentom, Ručiteľom a ich dlžníkmi daňovo nevýhodnejšou (napr. zavedenie dodatočného zdanenia úrokových výnosov) môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania vnútroskupinového financovania, čo v konečnom dôsledku môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

K dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo iné konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok alebo finančnú situáciu Emitenta. Potenciálne súdne spory však v budúcnosti môžu do určitej miery a na určitý čas

obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta. Porušenia platnej legislatívy môžu viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákazu činnosti.

### ***Riziko spojené s prípadným konkurzným (insolvenčným) konaním***

Ak Emitent nebude schopný plniť svoje splatné záväzky, môže byť na jeho majetok vyhlásené konkurzné (insolvenčné) konanie. V súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2015/848 o insolvenčnom konaní (prepracované znenie) (ďalej len **Nariadenie EÚ o insolvenčnom konaní**) platí, že súd príslušný na začatie konkurzného konania vo vzťahu k spoločnosti je súd členského štátu Európskeho hospodárskeho priestoru (ďalej len **členský štát**) (okrem Dánska), na ktorého území sa nachádza centrum hlavných záujmov predmetnej spoločnosti (tak ako je tento termín definovaný v článku 3(1) Nariadenia EÚ o insolvenčnom konaní). Určenie centra hlavných záujmov spoločnosti je skutkovou otázkou, na ktorú môžu mať súdy rôznych členských štátov odlišné a dokonca aj protichodné názory, ktoré nie sú ustálené v súdnej praxi. Z týchto dôvodov, v prípade, že bude Emitent čeliť finančným problémom, nemusí byť možné s určitosťou predvídať, podľa ktorého právneho poriadku alebo právnych poriadkov bude začaté a vedené úpadkové alebo obdobné konanie.

### ***Riziko dočasnej ochrany poskytnutej v rámci verejnej preventívnej reštrukturalizácie***

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.

## 2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine JTRE

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 JTRE boli rozdelené do týchto kategórií:

- (a) rizikové faktory týkajúce sa podnikania Ručiteľa a Skupiny JTRE;
- (b) rizikové faktory týkajúce sa finančnej situácie Ručiteľa
- (c) právne a regulačné rizikové faktory ovplyvňujúce Ručiteľa; a
- (d) rizikové faktory týkajúce sa prevádzky a vnútornej kontroly Ručiteľa.

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

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

Makroekonomický vývoj bol od roku 2021 zásadne ovplyvňovaný globálnym prerušením dodávateľských reťazcov, rastúcou infláciou a zvýšenými úrokovými sadzbami v porovnaní s predchádzajúcim obdobím. 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, vyššie 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.

Navyše, nová vláda Spojených štátov amerických (ďalej len USA) v roku 2025 pristúpila k zvyšovaniu a/alebo zavádzaniu nových obchodných cieľ, ktoré sa týkajú širokej škály dovážaného tovaru a/alebo krajín, z ktorých tovary pochádzajú. Akokoľvek ku dňu tohto Základného prospektu nie je možné predpovedať dopady týchto krokov, rastúci protekcionizmus a obchodné napätie medzi USA na jednej strane, Európskou úniou, Čínou, Mexikom, Kanadou na druhej strane môžu potenciálne viesť najmä k (i) spomaleniu globálneho hospodárskeho rastu, (ii) zvýšeniu inflácie a (iii) výrazným zmenám v medzinárodných obchodných vzťahoch a dodávateľských reťazcoch. Tieto negatívne dopady môžu byť znásobené v prípade, že krajiny, ktoré sú novými clami dotknuté, v reakcii na tieto clá pristúpia k odvetným opatreniam.

Hospodárske výsledky Ručiteľa a Skupiny JTRE 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 JTRE môžu zostať dlhšiu dobu neobsadené v dôsledku nedostatku záujmu nájomcov alebo neobnovenia existujúcich nájomných zmlúv. Projekty Skupiny JTRE sa nachádzajú v Bratislave, v Košiciach a mimo Slovenskej republiky (najmä v Spojenom kráľovstve a Nemecku), na podnikanie a hospodárske výsledky Skupiny JTRE 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 2024 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 zhoršenia stavu realitného trhu v Londýne***

Úspech aktív Ručiteľa alokovaných v Londýne je do veľkej miery závislý od makroekonomickej a politickej situácie v Spojenom kráľovstve, pričom významné riziko predstavuje aj koncentrácia týkajúceho sa realitného trhu v Londýne. Projekty Tryptych Offices a Blackfriars sú vystavené špecifickým rizikám realitného trhu v Londýne, 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 Londýne. Napríklad projekt Blackfriars bude generovať výnos najmä z príjmov z prenájmu a/alebo predaja komerčných priestorov, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien predaja nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na výnosy a hodnotu projektu Blackfriars. Rovnako sa komerčné priestory prenajímajú aj v projekte Tryptych Offices.

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 a záujemcov o prenájom nehnuteľností. Podobný alebo ešte významnejší negatívny dopad môže mať prípadné zásadné zvyšovanie úrokových sadzieb, ktoré združuje úvery, a môže tak znížiť dopyt po nehnuteľnostiach v dôsledku nižšej dostupnosti financovania. Akékoľvek zníženie dopytu môže mať nepriaznivý vplyv na ceny pri kúpe a/alebo prenájme komerčných priestorov a tým sa negatívne prejaví na generovaných výnosoch a hodnote projektu Blackfriars (resp. projektu Tryptych Offices vo vzťahu k prenájmu komerčných priestorov) a tým pádom i na Ručiteľovi, jeho hospodárskych výsledkoch a schopnosti plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***Externé faktory ovplyvňujúce investície do nehnuteľností v Spojenom kráľovstve***

Hodnota projektov v Londýne je citlivá na zmeny v investičnom dopyte po nehnuteľnostiach v Spojenom kráľovstve a stabilite trhu s nehnuteľnosťami v tejto krajine. Existuje niekoľko rizík, ktoré môžu ovplyvniť úroveň investičného dopytu. Patrí medzi nich najmä zdravie britskej ekonomiky, atraktivnosť investícií v Spojenom kráľovstve, dostupnosť dlhového financovania a relatívna atraktivnosť iných tried investičných aktív. Medzi ďalšie faktory, ktoré by mohli ovplyvniť investičný dopyt, patrí aj politická neistota, zastarávanie nehnuteľností, zmeny v preferenciách nájomcov a zákazníkov, zmeny všeobecne záväzných predpisov a politík, zmeny v zdaňovaní v Spojenom kráľovstve a ďalšie faktory, ktoré sú mimo kontroly Ručiteľa.

Všetky tieto riziká môžu ovplyvniť atraktivnosť nehnuteľností v Spojenom kráľovstve a atraktivnosť nehnuteľností ako investičného aktíva, a preto môžu mať negatívny vplyv na ocenenie londýnskych projektov a/alebo výšku nájomného, ktoré je a/alebo bude Skupina JTRE schopná vyberať, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***Riziko realizácie projektu Kempinski Grace Bay na karibskom ostrove Turks and Caicos***

Skupina JTRE je v procese developmentu projektu Kempinski Grace Bay, opísaného v odseku 5.3(a) Základného prospektu, na karibskom ostrove Turks and Caicos.

Keďže ostrov Turks and Caicos je britské zámorské územie s vlastnou legislatívou, projekt podlieha právnemu, regulačnému a prevádzkovému prostrediu odlišnému od štátov EÚ, v ktorých Skupina JTRE podniká, čo môže zvýšiť riziko oneskorenia, dodatočných nákladov a prípadných sporov. Legislatíva Turks and Caicos sa môže líšiť najmä v oblasti plánovania výstavby, ochrany pobrežia a životného prostredia, prípadne získania a udržania všetkých povolení a licencií na výstavbu a prevádzku projektu.

Plážové a pobrežné územie so zmesou piesku a skalného podlažia môže vyžadovať úpravy dizajnu, dodatočné geotechnické práce a opatrenia proti erózii a stúpaniu hladiny morí. Karibské ostrovy boli

navyše v minulosti vystavené hurikánom či iným prírodným zásahom, čo môže ovplyvniť priebeh výstavby, prevádzku, dostupnosť a cenu poistenia a rozsah poistných krytí. Ostrovná poloha s vysokou závislosťou od importu materiálov a pracovnej sily môže zase viesť k prerušeniam dodávok a k volatilitě nákladov.

Akékoľvek vyššie uvedené faktory môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na realizáciu projektu, jeho výnosy, hodnotu a na schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

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

Skupina JTRE 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 JTRE 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 JTRE nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Skupiny JTRE, 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 JTRE a tým aj na schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***Riziká súvisiace s akvizíciami nehnuteľností, predajmi aktív a iných zmien Skupiny JTRE***

Skupina JTRE 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 JTRE, relatívne vyššie. Nadobudnutý projekt tak nemusí priniesť očakávaný finančný prínos pre Skupinu JTRE a naopak, prípadné vady alebo iné zlyhania môžu spôsobiť dodatočné náklady.

Rovnako tak môže Skupina JTRE v budúcnosti predávať aktíva, ktoré vlastní jednotlivé spoločnosti v Skupine JTRE ku dňu vyhotovenia Základného prospektu. Investori sú tak vystavení riziku, že konečný zoznam aktív, ktoré vlastní spoločnosti v Skupine JTRE bude (čiastočne alebo úplne) odlišný od tých, ktoré členovia Skupiny JTRE vlastní ku dňu vyhotovenia Základného prospektu. V dôsledku uvedených zmien môže potenciálne dôjsť k zmene štruktúry Skupiny JTRE vo významnejšom rozsahu. Uvedené riziká môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Skupiny JTRE.

### ***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 JTRE a samotného Ručiteľa.

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

Nehnutelnosti vo vlastníctve Skupiny JTRE 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 neprímerane 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 JTRE môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny JTRE a samotného Ručiteľa.

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

Skupina JTRE 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 JTRE. Skupina JTRE súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, ako aj inými vlastníckmi nehnuteľností 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 JTRE pri udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny JTRE a samotného Ručiteľa.

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

Skupina JTRE 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, zamestnanosti 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 JTRE. Skupina JTRE súťaží v segmente rezidenčných nehnuteľností s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi ako aj inými vlastníckmi nehnuteľností a jej schopnosť získať klientov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch uvedených vyššie alebo neúspech Skupiny JTRE pri udržiavaní alebo zvyšovaní trhového podielu môžu mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny JTRE 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 JTRE a Ručiteľa.

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

Spoločnosti v Skupine JTRE vlastní nehnuteľnosti, v ktorých aktuálne prenajímajú 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 JTRE, 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 JTRE 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 JTRE a poskytovanie úverov a ručenia prevažne spoločnostiam zo Skupiny JTRE. Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a splniť záväzok z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny JTRE a od platieb od externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny JTRE 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 JTRE a ich schopnosti splatiť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov. Skupina JTRE 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 JTRE, 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 JTRE 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 akýmikoľvek výplatami 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 mohol 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 JTRE a externých subjektov, a v prípade

potreby, tiež z ďalšieho financovania poskytnutého spoločnosťami zo Skupiny JTRE 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 „*private limited liability company*“. Ide o právnu formu, ktorá prevažne zodpovedá právnej forme slovenskej spoločnosti s ručením obmedzeným. 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 očakávania 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, okrem iného, 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 vyhladky 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 vnútrogrupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

K dátumu vyhotovenia tohto Základného 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 počívajúcich 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, confirmácii 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 Základného 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.

### 2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

- (a) rizikové faktory týkajúce sa splatenia a výnosov 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 splatenia a výnosov Dlhopisov**

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

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich (úplné alebo čiastočné) predčasné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, a to pri (i) dlhopisoch s nulovým úrokovým výnosom najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do príslušného Dňa konečnej splatnosti (tak ako je definovaný v článku 17.1 Podmienok) a pri (ii) dlhopisoch s pevným úrokovým výnosom najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne ktorýkoľvek deň až do príslušného Dňa konečnej splatnosti. Pri predčasnej splatnosti Dlhopisov s pevným úrokovým výnosom z rozhodnutia Emitenta môže byť vyplatený príslušný mimoriadny výnos Dlhopisu podľa § 7 ods. 1 písm. a) Zákona o dani z príjmov, ktorý, ak bude vyplatený, bude určený podľa odseku 17.3(d) Podmienok. Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (tak ako je definovaný v odseku 17.3(a) Podmienok) musí byť v prípade Dlhopisov s pevným úrokovým výnosom súčasne aj Dňom výplaty úrokov (tak ako je definovaný v odseku 16.1(b) Spoločných 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 výnosu za predčasnú splatnosť (ak sa na danú Emisiu uplatní), výška tohto mimoriadneho výnosu nebude celkom kompenzovať stratený výnos. Majiteľ je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu Menovitej hodnoty Dlhopisu nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

##### ***Riziko Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou***

Majitelia takýchto Dlhopisov sú vystavení riziku, že cena takýchto Dlhopisov klesne ako výsledok zmeny trhových úrokových sadzieb. Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky na úrovni 2,15 %.<sup>1</sup> Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov fixná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu aplikovaná na zostávajúcu lehotu splatnosti Dlhopisov (pre účely tohto a nasledovného odseku ďalej len **trhová úroková sadzba**), sa zvyčajne mení na dennej báze. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení cena Dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, pri ktorej je jeho výnos do splatnosti približne rovný (v tom čase aktuálnej) trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, cena Dlhopisu s fixnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, pri ktorej je jeho výnos do splatnosti približne rovný (v tom čase aktuálnej) trhovej úrokovej sadzbe. Vývoj trhových úrokových sadzieb tak môže mať nepriaznivý dopad na cenu Dlhopisov a hodnotu investície Majiteľov.

##### ***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

---

<sup>1</sup> Kľúčové úrokové sadzby Európskej centrálnej banky. NBS. Aktualizované dňa 11. júna 2025. Dostupné na: <https://nbs.sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb/>.

dôsledku rastu trhových úrokových sadzieb. Kým je nominálny výnos po dobu existencie Dlhopisov fixovaný, aktuálna trhovú 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 trhovú úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisu spravidla klesne na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhovú 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.

### ***Menové riziko***

Dlhopisy budú emitované v mene euro (EUR). Ak euro nie je domáca mena Majiteľa a Majiteľ sleduje výnos svojej investície do Dlhopisov v inej mene než je euro, je vystavený riziku zmeny výmenných kurzov, ktorý môžu ovplyvniť konečný výnos investície do Dlhopisov. Investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu.

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

Celkový objem príslušnej Emisie uvedený v príslušných Konečných podmienkach predstavuje maximálny celkový objem Emisie takýchto Dlhopisov. Skutočná súhrnná menovitá hodnota takto emitovaných Dlhopisov však môže byť nižšia ako indikovaný celkový objem danej 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 príslušnej Emisie preto nemožno vyvodzovať akékoľvek závery s ohľadom na ich likviditu na sekundárnom trhu.

### **Rizikové faktory vzťahujúce sa k zabezpečeniu Dlhopisov**

#### ***Riziko spojené s hodnotou pohľadávok Emitenta, ktoré sú predmetom záložného práva***

Dlhopisy sú zabezpečené záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi vyplývajúcim z vnútrogrupinového financovania podľa článku 11.1 Podmienok. Ekonomická hodnota, vymáhateľnosť a speňažiteľnosť týchto pohľadávok, a teda aj reálna hodnota zabezpečenia pre Majiteľov, sú priamo a výlučne závislé od (i) finančnej situácie Ručiteľa, (ii) právnej vymáhateľnosti pohľadávok v zmysle ich zmluvnej dokumentácie a platnej legislatívy, (iii) absencie sporov, námietok alebo započítania zo strany Ručiteľa a (iv) priebehu prípadného exekučného alebo insolvenčného konania, v ktorom môže byť uspokojenie týchto pohľadávok časovo náročné, nákladné a výnosovo neisté.

Hoci založené pohľadávky predstavujú formálne zabezpečenie, v praxi môže byť ich speňaženie komplikované. Ak Ručiteľ nebude schopný alebo ochotný svoje záväzky plniť, Emitent ako záložný veriteľ bude musieť uplatniť pohľadávky súdnou cestou, prípadne iniciovať výkon záložného práva formou postúpenia alebo predaja pohľadávok. V takom prípade treba prípadne počítať s (i) rizikom zdĺhavých súdnych a exekučných konaní, (ii) rizikom popretia pohľadávok Ručiteľom, (iii) možnosťou uplatnenia námietok neplatnosti, započítania či iných právnych prostriedkov obrany, (iv) rizikom konkurzného alebo reštrukturalizačného konania voči Ručiteľovi, v ktorom môžu byť pohľadávky Emitenta uspokojené len pomerne, po dlhej dobe alebo vôbec, a (v) rizikom, že hodnota postúpených alebo predaných pohľadávok bude na sekundárnom trhu podstatne nižšia než ich nominálna hodnota.

Podmienky zároveň neobsahujú žiadny mechanizmus pravidelného monitorovania úverovej kvality Ručiteľa, žiadnu povinnosť Emitenta alebo Ručiteľa poskytovať dodatočné zabezpečenie a ani povinnosť priebežne dopĺňať hodnotu založených pohľadávok v prípade jej poklesu. Hodnota založeného aktíva tak môže v čase až do splatnosti Dlhopisov klesnúť alebo sa stať fakticky nevyhľaditeľnou, pričom Majitelia nebudú mať k dispozícii žiadny zmluvný nástroj, ktorý by takýto negatívny vývoj kompenzoval.

### ***Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené***

Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa budú mať Majitelia v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a až po uspokojení pohľadávok stanovených cyperským konkurzným právom, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.

### ***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 dlhopisov 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 zriaďovanie zabezpečenia***

Ručiteľ neprijal v súvislosti s Ručiteľským vyhlásením žiadne záväzky týkajúce sa obmedzenia objemu a podmienok akéhokoľvek budúceho dlhového financovania Ručiteľa či zriaďovania zabezpečenia na jeho majetok. Ručiteľ už v súčasnosti je dlžníkom seniorného bankového úveru s úverovým rámcom vo výške viac ako 100 000 000 EUR. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania či zriaďovanie 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.

### ***Ručiteľ je viazaný niekoľkými ručiteľskými vyhláseniami***

Okrem Existujúcich dlhopisov poskytol Ručiteľ ručiteľské vyhlásenie aj vo vzťahu k emisii dlhopisov podľa slovenského práva v celkovej menovitej hodnote až do 35 000 000 EUR vydané dcérskou 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 (ďalej len **Dlhopisy Ganz House**), ako aj iné ručiteľské vyhlásenia či obdobné zabezpečovacie nástroje za záväzky svojich dcérskych spoločností v rámci svojej bežnej podnikateľskej činnosti.

Ak má Ručiteľ v budúcnosti splniť záväzky vyplývajúce z týchto ručiteľských vyhlásení, mohlo by to obmedziť jeho schopnosť disponovať dostatočnými finančnými prostriedkami na úhradu svojich záväzkov voči Majiteľom z Ručiteľského vyhlásenia.

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

Pri zriaďovaní 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. 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 zdržať 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.

### ***Riziko spoločného zabezpečenia a rozhodovania všetkých Majiteľov Dlhopisov vydaných na základe Programu***

Záložné právo na určité pohľadávky Emitenta voči Ručiteľovi zabezpečuje rovnako a v rovnakom poradí záväzky Emitenta zo všetkých Emisii na základe Programu. Pohľadávka z každého Dlhopisu každej Emisie bude uspokojená pomerne a rovnako ako pohľadávky z každého iného Dlhopisu vydaného na základe Programu. Ak nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov vo vzťahu k niektorej Emisii, o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty alebo o vymáhaní záväzkov Emitenta po splatnosti Menovitej hodnoty a o výkone Zabezpečenia bude rozhodovať spoločná Schôdza všetkých Majiteľov Dlhopisov, vrátane tých Majiteľov, na ktorých Emisii sa Prípád neplnenia záväzkov nevzťahuje.

Zo spoločného rozhodovania plyní, že spoločná Schôdza môže rozhodnúť, že neuplatní právo požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty alebo vymáhanie záväzkov Emitenta po splatnosti Menovitej hodnoty a výkon Zabezpečenia, aj keby nastal Prípád neplnenia záväzkov vo vzťahu k danej Emisii.

Na druhej strane môže spoločná Schôdza rozhodnúť o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty a o vymáhaní záväzkov Emitenta po splatnosti Menovitej hodnoty a o výkone Zabezpečenia, hoci Prípád neplnenia záväzkov sa vzťahuje len na jednu alebo niektoré Emisie. Takýmto rozhodnutím Schôdze budú predčasne zosplatnené všetky Dlhopisy vydané na základe Programu bez ohľadu na to, či vo vzťahu k nim nastal alebo nenastal Prípád neplnenia záväzkov.

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

#### ***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 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 spoločnosti s ručením obmedzeným (*private limited liability 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 Agentu pre zabezpečenie, resp. Majiteľov vymôcť práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

### ***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, 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 Základnom 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.

### ***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. Medziročná miera inflácie v Slovenskej republike dosiahla v júni 2025 celkovú výšku 4,3 %.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky. Inflácia - indexy spotrebiteľských cien v júni 2025. Zverejnené dňa 15. júla 2025. Dostupné na: <https://slovak.statistics.sk:443/wps/portal?urilc=wcm:path:/obsah-sk-inf-akt/informativne-spravy/vsetky/03343a98-db4a-40b9-b6fd-6d8fe0236a19>.

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

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

Emitent požiada o prijatie jednotlivých Emisií na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, nemožno ale zaručiť, že Dlhopisy danej Emisie budú prijaté na obchodovanie. Aj keby Dlhopisy danej emisie 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**

JTRE Financing, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252 vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Základnom prospekte.

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

V Bratislave, dňa 29. septembra 2025.

## 4. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

### 4.1 Štatutárni audítori Emitenta

Riadne účtovné závierky Emitenta zostavené k 31. decembru 2024 (vrátane príslušnej správy nezávislého audítora ďalej len **Účtovná závierka Emitenta 2024**) a 31. decembru 2023 podľa slovenských účtovných štandardov (**SAS**) (vrátane príslušnej správy nezávislého audítora ďalej len **Účtovná závierka Emitenta 2023** a spoločne s Účtovnou závierkou Emitenta 2024 ďalej len **Účtovné závierky Emitenta**) overili nezávislý audítor, 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, zodpovedný audítor Ing. Branislav Prokop, licencia UDVA č. 1024.

Nezávislý audítor vydal k Účtovným závierkam Emitenta 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 21. marca 2018 zakladateľskou listinou podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 8. mája 2018 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Identifikačné číslo Emitenta (IČO) je 51 675 579.

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

Dňa 31. októbra 2018 vydal Emitent Existujúce dlhopisy (ako sú definované vyššie), teda dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom v celkovej menovitej hodnote 60 000 000 EUR so splatnosťou 31. októbra 2025 s názvom Dlhopis JTREF 2025, ISIN: SK4120014416, ktoré sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa. Existujúce dlhopisy sú prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

#### (b) Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno:</b>	JTRE Financing, s.r.o.
<b>Miesto registrácie:</b>	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, IČO: 51 675 579
<b>LEI:</b>	097900BIG40000162252
<b>Vznik Emitenta:</b>	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 8. mája 2018.
<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, Slovenská republika

<b>Telefónne číslo:</b>	+421 2/59418822
<b>Webové sídlo:</b>	<a href="http://www.jtre.sk/dlhopisy">www.jtre.sk/dlhopisy</a> Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Základného prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Základného 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.
<b>Zakladateľská listina:</b>	Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 21. marca 2018. Aktuálne úplné znenie zakladateľskej listiny bolo vyhotovené dňa 14. júna 2024 a zohľadňuje všetky zmeny, ktoré boli do tohto dňa prijaté.
<b>Predmet činnosti:</b>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania (činnosti) Emitenta je uvedený v článku IV zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v článku 4.3 Základného prospektu nižšie).
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky 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 sa počas svojej existencie nikdy neocitol v platobnej neschopnosti, nevyvíjal žiadnu činnosť okrem vydania Existujúcich dlhopisov a neprevzal žiadne významné záväzky. Od zostavenia Účtovnej závierky Emitenta 2024 do dňa zostavenia tohto Základného 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**

Emitentovi nebol pridelený rating a ani na účely Emisie mu rating udelený nebude.

(e) **Investície**

Emitent od zostavenia Účtovnej závierky Emitenta 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 Účtovnej závierky Emitenta 2024 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu nedošlo k významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta.

S výnimkou vydania Existujúcich dlhopisov, Emitent od svojho vzniku do dňa zostavenia tohto Základného prospektu neprijal žiadne úvery ani financovanie.

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

Činnosti Emitenta sú financované z (i) Existujúcich dlhopisov a (ii) z príjmov z úrokových výnosov z pôžičiek, ktoré Emitent poskytol spriazneným osobám.

**4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti**

(a) **Hlavné činnosti**

Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov alebo pôžičiek získaných z externých peňažných zdrojov.

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) **Hlavné trhy**

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

**4.4 Organizačná štruktúra**

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

Emitent má jediného spoločníka, a to Ručiteľa. Ručiteľ priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Ručiteľ je ovládaný Konečnými vlastníkmi, teda týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19,00 %), Peter Remenár (16,20 %), Pavel Pelikán (16,20 %), Juraj Kalman (16,20 %), Peter Píš (16,20 %) a Michal Borguľa (16,20 %).

Bližšie informácie o Ručiteľovi a jeho organizačnej a akcionárskej štruktúre, ako aj štruktúre celej Skupiny JTRE, ktorej súčasťou sú Emitent aj Ručiteľ, sú uvedené v článku 5.4 Základného prospektu (Organizačná štruktúra).

(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 JTRE.

Vzhľadom na účel existencie Emitenta je jeho zdroj príjmov závislý od schopnosti Ručiteľa plniť svoje peňažné záväzky voči nemu riadne a včas.

S výnimkou poskytnutia pôžičiek spriazneným osobám, neposkytol Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu žiadne úvery, pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje (s výnimkou rozhodnutia o vydaní Dlhopisov v rámci Programu, vrátane vydania Existujúcich dlhopisov), ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

#### 4.5 Informácie o trendoch

##### (a) Žiadne nepriaznivé zmeny vo vyhlídkach

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia Účtovnej závierky Emitenta 2024 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhlídkok.

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

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný vplyv na vyhlídku Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

#### 4.6 Prognózy a odhady zisku

Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Základného prospektu 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 nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

**Ing. Peter Remenár**

---

<b>Funkcia s dňom vzniku:</b>	Konateľ od 8. mája 2018
<b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b>	Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti JTRE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti JTRE 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 5, s. r. o., JTRE Financing, s.r.o., Office Center Services s. r. o., BC Slovan Bratislava s.r.o., BC Slovan Bratislava ženy s.r.o., SLOVAN MARKETING, s. r. o., Tréningové centrum detí a mládeže – basketbal s. r. o., UK Blackfriars financing, s. r. o., UK Triptych financing, s.r.o., VK SLOVAN Bratislava s. r. o., ako člen predstavenstva v spoločnostiach HC Slovan Bratislava, a.s., JTRE sports & entertainment a. s. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.

**Ing. Pavel Pelikán**

---

<b>Funkcia s dňom vzniku:</b>	Konateľ od 8. mája 2018
<b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b>	Pavel Pelikán absolvoval Stavebnú fakultu na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako výkonný riaditeľ v spoločnosti JTRE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež je členom predstavenstva spoločnosti JTRE Management, a.s. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach JTRE financing 2, s.r.o., JTRE Financing 4, s. r. o., JTRE Financing 5, s. r. o., JTRE Financing, s.r.o., MARINELI, s. r. o. (v ktorej pôsobí aj ako spoločník), Office Center Services s. r. o., BC Slovan Bratislava s.r.o., BC Slovan Bratislava ženy s.r.o., SLOVAN MARKETING, s. r. o., Tréningové centrum detí a mládeže – basketbal s. r. o., UK Blackfriars financing, s. r. o., UK Triptych financing, s.r.o., ako člen predstavenstva v spoločnostiach HC Slovan Bratislava, a.s., JTRE sports & entertainment a. s. 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 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**

Výbor pre audit bol zriadený rozhodnutím spoločníka dňa 21. septembra 2022. Členmi výboru pre audit sú Ing. Tibor Heringes, Ing. Mária Cvečková a Ing. Mária Čemová. Emitent nemá zriadený žiadny 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) **Dohody, ktoré môžu mať neskôr za následok zmenu ovládania Emitenta**

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**

Do Základného prospektu sú zahrnuté historické finančné informácie z Účtovných závierok Emitenta (vrátane príslušnej správy audítora) prostredníctvom odkazu v článku 6 Základného prospektu.

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov, v znení prijatom EÚ (IFRS). Emitent nikdy dobrovoľne nezverejnil účtovnú závierku zostavenú podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS.

Okrem finančných údajov prevzatých z Účtovných závierok Emitenta zahrnutých do Základného prospektu prostredníctvom odkazu, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Základnom prospekte neboli overené audítorom.

**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 Účtovnej závierky Emitenta 2024 do dátumu vyhotovenia tohto Základného 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, ako veriteľ, poskytol čistý výnos z emisie Existujúcich dlhopisov vo forme úročených pôžičiek spriazneným osobám. Ku dňu 31. decembra 2024 predstavovala čerpaná a doposiaľ nesplatená suma týchto pôžičiek (vrátane úrokov) 57 477 434 EUR.

Okrem vyššie uvedených zmlúv neviduje Emitent k dátumu vyhotovenia Základného prospektu 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, ako veriteľ, uzavrie s Ručiteľom, ako dlžníkom, ďalšie úverové zmluvy alebo zmluvy o pôžičke, v ktorých sa zaviazne poskytnúť čistý výnos z emisie / emisií Dlhopisov vydaných na základe Programu, pričom Ručiteľ bude mať voči Emitentovi záväzok tento úver resp. pôžičku splatiť, tak aby bol Emitent schopný dodržať svoje záväzky z Dlhopisov a riadne a včas splatiť pohľadávky Majiteľov z Dlhopisov.

## 5. INFORMÁCIE O RUČITEĽOVI

### 5.1 Štatutárni audítori Ručiteľ'a

Konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľ'a za rok končiaci 31. decembra 2024 (vrátane príslušnej správy nezávislého audítora ďalej len **Účtovná závierka Ručiteľ'a 2024**), ako aj konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľ'a za rok končiaci 31. decembra 2023, obe zostavené v súlade s IFRS, v znení prijatom EÚ (vrátane príslušnej správy nezávislého audítora ďalej len **Účtovná závierka Ručiteľ'a 2023** a spoločne s Účtovnou závierkou Ručiteľ'a 2024 ďalej len **Účtovné závierky Ručiteľ'a**), overil nezávislý audítor, spoločnosť KPMG Limited (*Chartered Accountants*), so sídlom 14 Esperidon Street, 1087, Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E194/095. Členom predstavenstva zodpovedným za vykonanie auditu bol Marios G. Gregoriades, držiteľ audítorskej licencie Inštitútu certifikovaných účtovných audítorov Cypru (ICPAC) s číslom 1790/E/2013.

Nezávislý audítor vydal k týmto Účtovným závierkam Ručiteľ'a neupravený výrok (bez výhrad).

V priebehu účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených účtovných závierok Ručiteľ'a, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky.

### 5.2 Základné informácie o Ručiteľ'ovi

#### (a) História Ručiteľ'a

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

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

Obchodné meno Ručiteľ'a bolo dňa 2. septembra 2021 zmenené na J&T REAL ESTATE HOLDING PLC.

Ručiteľ zmenil dňa 4. júna 2024 svoju právnu formu z akciovej spoločnosti podľa cyperského práva (*public limited company*) na spoločnosť s ručením obmedzeným (*private limited liability company*).

Obchodné meno Ručiteľ'a bolo dňa 6. mája 2024 zmenené na JTRE HOLDING LTD.

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

Developerská Skupina JTRE predstavuje plne integrovanú realitnú platformu s takmer tridsaťročnou históriou pôsobenia v oblasti developmentu, investícií a správy nehnuteľností. Vďaka rozsahu a kvalite realizovaných projektov a medzinárodným skúsenostiam je Skupina JTRE lídrom na trhu realitného developmentu v Slovenskej republike a v regióne strednej Európy.

Skupina JTRE sa špecializuje na výstavbu celých mestských štvrtí a vytvára komplexné prostredie pre bývanie, prácu, zábavu a oddych. K 30. júnu 2025 spravuje Skupina JTRE aktíva v hodnote 1,2 miliardy EUR a v príprave projekty s celkovou rozlohou 4 200 000 m<sup>2</sup> a s hodnotou budúceho hrubého výnosu (GDV) 11,9 miliardy EUR.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Skupina JTRE zamestnáva viac ako 500 profesionálov a získala 38 prestížnych ocenení v oblasti developmentu.

Medzinárodná prítomnosť Skupiny JTRE zahŕňa pobočky v Bratislave, Berlíne a Londýne a aktivity v Slovenskej republike, Českej republike, Spojenom kráľovstve, Nemecku, Francúzsku, , na Bermudách a na Turks and Caicos. Najvýznamnejšími trhmi sú Slovenská republika, Veľká Británia a Nemecko. Zvyšné trhy sú z pohľadu aktív a výnosov Skupiny JTRE menej významné.

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

Medzi najvýznamnejšie zrealizované projekty patria štvrte Karloveské rameno, Ovocné sady, Zuckermandel, River Park, najvyššie obytné veže na Slovensku Eurovea Tower a Klingerka či administratívny komplex v rámci oblasti Eurovea City a Westend. V Londýne JTRE dokončila svoj prvý projekt Triptych Bankside.

Medzi najväčších klientov (nájomcov) Skupiny JTRE patrí Siemens, KPMG, Slovenské elektrárne, Deloitte, Johnson Controls.

V roku 2023 odpredala Skupina JTRE projekty Landererova 12 a Pribinova 19 v Bratislave.

V roku 2025 odpredala Skupina JTRE hotel DoubleTree by Hilton Košice.

### (b) Základné údaje o Ručiteľovi

<b>Obchodné meno:</b>	JTRE HOLDING LTD
<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 dňom zápisu 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 ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným ( <i>private limited liability company</i> ) zakladateľskou listinou.
<b>Právna forma:</b>	Cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným ( <i>private limited liability company</i> ) po zmene právnej formy zo dňa 4. júna 2024
<b>Právny poriadok, podľa ktorého bol Ručiteľ založený:</b>	Ručiteľ v súčasnej právnej forme bol založený a existuje podľa práva Cyperskej republiky, najmä zákonom pre obchodné spoločnosti ( <i>Cyprus Companies Law</i> ), kapitola 113.
<b>Sídlo:</b>	Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika
<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 Základného prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Základného

prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazu. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.

**Základné imanie:**

K 31. decembru 2024 predstavovalo základné imanie (*share capital*) Ručiteľa 134 000 EUR. Základné imanie je úplne splatené a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie je rozvrhnuté na 120 000 kusov kmeňových akcií v menovitej hodnote 1 EUR za akciu a 14 000 prioritných akcií triedy A v menovitej hodnote 1 EUR za akciu.

**Zakladateľská listina a stanovy:**

Ručiteľ bol založený zakladateľskou listinou dňa 6. decembra 2007.

Ručiteľ bol založený pod obchodným menom J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED podľa cyperského zákona o spoločnostiach, kapitoly 113 na dobu neurčitú. Ručiteľ bol založený jednorazovo, bez verejnej ponuky akcií.

Stanovy a zakladateľská listina Ručiteľa z 6. decembra 2007 sú k dispozícii v listinnej podobe v sídle Administrátora.

Posledné znenie stanov Ručiteľa bolo schválené jednomyseľným rozhodnutím akcionárov Ručiteľa dňa 4. júla 2025.

**Predmet činnosti:**

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 a Skupiny JTRE sú uvedené aj v článku 5.3 Základného prospektu „*Prehľad podnikateľskej činnosti*“.

**Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Ručiteľ vykonáva svoju činnosť:**

Ručiteľ vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Cyperskej republiky, čo zahŕňa najmä cyperský zákon o spoločnostiach, kapitola 113 (*Cyprus Companies Act, Chapter 113*).

**(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 Účtovnej závierky Ručiteľa 2024 do dňa zostavenia tohto Základného 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 Základného 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 Účtovnej závierky Ručiteľa 2024 do dňa zostavenia tohto Základného 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 prenájomom, 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 JTRE a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine JTRE.

Skupina JTRE pôsobí primárne na slovenskom, britskom a nemeckom trhu nehnuteľností, ako aj na trhu nehnuteľností na karibskom ostrove Turks and Caicos, kde prostredníctvom svojich dcérskych spoločností developuje kancelárske a rezidenčné komplexy 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.

Skupina JTRE pokrýva celý hodnotový reťazec realitného biznisu – od akvizície pozemkov, urbanisticko-architektonickej prípravy, cez projektový, konštrukčný a marketingový manažment, až po dlhodobú správu dokončených aktív.

Každý projekt je navrhnutý s dôrazom na vysokú kvalitu, udržateľnosť a dlhodobú hodnotu pre klientov a komunity.

Na úrovni Skupiny JTRE je aplikovaný disciplinovaný investičný prístup založený na: (i) cieľovej alokácii kapitálu do prémiových lokalít s dlhodobou udržateľným dopytom, (ii) diverzifikácii zdrojov financovania medzi bankové úvery, vlastné zdroje a kapitálové trhy, a (iii) aktívnom riadení hotovosti prostredníctvom centrálného treasury modelu.

V oblasti správy aktív Skupina JTRE poskytuje kompletný balík „asset & property management“ služieb zahŕňajúci prenájom priestorov, facility management, marketing a klientsky servis, čím zabezpečuje stabilné výnosy z prenájomov a zvyšuje hodnotu. Správu majetku, tzv. „*Asset management*“ a „*Property management*“ a ostatné ďalšie služby obstaráva spoločnosť, JTRE a.s. Správu nehnuteľností a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť Danube facility services, s.r.o.

Medzinárodná prítomnosť Skupiny JTRE zahŕňa pobočky v Bratislave, Berlíne a Londýne a aktivity v Slovenskej republike, Českej republike, Spojenom kráľovstve, Nemecku, Francúzsku, na Bermudách a na Turks and Caicos.

## Významné projekty Skupiny JTRE

Skupina JTRE vlastní komerčné a rezidenčné projekty najvyššieho štandardu v centre Bratislavy a Londýna. Portfólio Skupiny JTRE zahŕňa nasledovné významné projekty:

### Triptych Bankside



Triptych Bankside predstavuje multifunkčný projekt v Londýne navrhnutý renomovaným londýnskym architektonickým štúdiom Squire&Partners.

Zvlnené krivky fasády predstavujú sveži 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.

Kancelárske priestory boli navrhnuté podľa najvyšších štandardov s osobitným dôrazom na udržateľnosť a získali hodnotenie BREEAM „Excellent“ a hodnotenie certifikácie energetickej výkonnosti (Energy Performance Certificate alebo EPC) „B“, čo ich radí medzi top 5 % kancelárií v Londýne.

Plochy kancelárií sa pohybujú od 794 m<sup>2</sup> na prvom poschodí a začínajú sa znižovať s rastúcou výškou až po deviate poschodie, ktoré ponúka 129 m<sup>2</sup> kancelárskych priestorov. Spodné prízemie ponúka 124 cyklistických stojanov, sprchy a kúpeľne. Vo východnej budove aj západnej budove sa nachádzajú maloobchodní nájomcovia.

Projekt bol dokončený v roku 2023.

Celková hodnota projektu podľa odhadu Emitenta je približne 400 mil. GBP.

## River Park II

*Vizualizácia*



Projekt na brehu dunajskej promenády v Bratislave rozšíri ponuku kvalitných obytných priestorov, prvotriednych kancelárií a originálnych obchodných priestorov.

Celková hodnota projektu podľa odhadu Emitenta je približne 220 mil. EUR.

## Downtown Yards

*Vizualizácia*



## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Elegantná nadčasová architektúra s londýnskym charakterom zahŕňa rôzne typy bývania, aktívny parter s obchodmi, službami a gastro zariadeniami z rušnej Košickej ulice a otvorené dvory pre všetkých s preslennými aj tienenými plochami, stromoradiami, zelenými plochami a vodnými prvkami na pokojnej Plátenickej.

Všetko je zosúladené s princípmi energetickej efektívnosti, udržateľnej dopravy a prevádzky a zdravého prostredia pre život aj prácu.

Pri tvorbe projektu sa opäť spojil silný a skúsený tím tvorený Skupinou JTRE ako developerom, urbanistami a architektmi GFI, tvorcami verejných priestorov a krajinných úprav LABAK.

Celková hodnota projektu podľa odhadu Emitenta je približne 508 mil. EUR.

### **Nové Lido**

#### *Vizualizácia*



Nábřežná štvrť vznikajúca na petržalskom brehu Dunaja medzi Starým mostom a mostom Apollo rozšíri centrum Bratislavy a spojí oba brehy rieky. Bratislava konečne získa chýbajúcu, dlhodobo plánovanú kontinuitu a stane sa kompaktným mestom na Dunaji.

Nadväzuje na historickú identitu miesta, zároveň má ambíciu stanoviť nový ekologický i komunitný štandard v rámci Slovenska aj celého stredoeurópskeho regiónu.

Potvrdením záväzku rozvíjať územie priamo v srdci mesta udržateľne je aj prebiehajúca certifikácia v prestížnom systéme BREEAM Communities International.

## 220 BLACKFRIARS ROAD

### *Vizualizácia*



Polyfunkčný (mixed-use) projekt, ktorý prinesie dve veže zasadené do atraktívnych záhrad a upraveného okolia v Londýne.

Administratívna budova s 21 poschodiami ponúkne kancelárie triedy A, atraktívne strešné záhrady a nové gastronomické prevádzky, pričom bude predstavovať najvyššiu a najhodnotnejšiu časť projektu.

Druhá, menšia veža s 15 poschodiami bude zahŕňať 62 charitatívnych bytov (Almshouses) s upravenými záhradami, charitatívnym centrom a komunitnou sálou.

Celková hodnota projektu podľa odhadu Emitenta je približne 505 mil. EUR.

## NORDHAFEN LIVING & OFFICE

*Vizualizácia*



Projekt v Berlíne navrhnutý štúdiom gmp Architekten má stavebné povolenie pre multifunkčný blok s celkovou hrubou podlahovou plochou takmer 33-tisíc štvorcových metrov.

Viac ako polovicu tvorí bývanie, vznikne tu 150 rezidií určených na dlhodobý prenájom.

Ďalšiu približne tretinu predstavuje administratíva a zvyšné plochy sú určené pre obchod a gastronómiu.

Celková hodnota projektu podľa odhadu Emitenta je približne 210 mil. EUR.

## KEMPINSKI GRACE BAY

### *Vizualizácia*



Projekt na karibskom ostrove Turks and Caicos, v blízkosti hlavného mesta Providenciales, v spolupráci s Kempinski hotels, prinesie takmer 120 apartmánov a 4 vilové objekty v bezprostrednej blízkosti Grace Bay Beach ktorá sa pravidelne umiestňuje medzi najatraktívnejšími plážami sveta. Pláž je zmesou piesku a skalného podložia.

Projekt taktiež ponúkne reštaurácie, bary, wellness, vínnu pivnicu, a pešiu blízkosť golfovému rezortu.

Celková možná budúca hodnota projektu podľa odhadu Emitenta bude približne 300 mil. USD.

Predpokladá sa, že hotel bude pozostávať z celkom 119 hotelových apartmánov, ktorých veľkosť sa pohybuje od štúdií po apartmány s piatimi spálňami. Väčšie apartmány budú mať uzamykateľné izby, čím sa celkový počet izieb zvýši na 163. Tieto jednotky sa budú predávať ako kondomíniá na základe dohody s prevádzkovateľom hotela, ktorý bude hotel spravovať na základe dohody o rozdelení príjmov.

Okrem toho budú k dispozícii štyri vily, z ktorých každá bude pozostávať zo šiestich spální a bude predávaná na základe vlastníctva na dobu neurčitú. Majitelia vil budú mať možnosť povoliť hotelu, aby vily spravoval a prevádzkoval ako súčasť hotelovej prevádzky. Celý areál sa nachádza pri pláži Grace Bay, západne od golfového klubu Royal Turks a Caicos.

Hotel bude prevádzkovaný pod značkou Kempinski. Značka Kempinski má najväčšie zastúpenie v Európe a Ázii a je menej známa mnohým Severoameričanom, ktorí tvoria väčšinu návštevníkov a kupcov nehnuteľností na Turks a Caicos. V súčasnosti približne 85 % kupcov pochádza zo Severnej Ameriky. Pravdepodobne bude potrebné vynaložiť ďalšie marketingové úsilie na propagáciu značky.

## JTRE SPORTS & ENTERTAINMENT

Spoločnosť JTRE sports & entertainment bola založená v roku 2024 po akvizícii štyroch popredných bratislavských športových klubov.

Vytvoriť deťom a mládeži lepšie podmienky pre pohyb, šport a zdravý životný štýl je aj motiváciou, prečo sa Skupina JTRE rozhodla dlhodobo podporovať športové kluby.

Skupina JTRE pôsobí v Bratislave takmer tridsať rokov a vyrástla na jedného z lídrov realitného trhu.

Chce sa o tento úspech ešte viac podeliť s miestnymi komunitami. Preto sa zamerala na podporu športových klubov, ktoré dlhodobo pracujú s deťmi a mládežou.

Po rebrandingu nesú všetky kluby v portfóliu JTRE názov Slovan Bratislava.



### (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 JTRE vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti súťaží hlavne na trhu kancelárskych priestorov, rezidenčného bývania a trhu maloobchodných priestorov v Bratislave, Londýne a Berlíne.

#### *Trh nehnuteľností v Bratislave*

##### *Makroekonomické podmienky*

Trh rezidenčných nehnuteľností, kancelárskych priestorov a trh maloobchodných priestorov v Bratislave je závislý na makroekonomických faktoroch, akými sú vývoj hrubého domáceho produktu (HDP), nezamestnanosť či inflácia v Slovenskej republike.

Slovensko zaznamenáva trvalý a stabilný rast HDP od svojho vstupu do Európskej únie v roku 2004, s výnimkou finančnej krízy v rokoch 2008–2009, krízy eurozóny v rokoch 2011–2012 a pandémie COVID-19. Po prudkom spomalení v rokoch 2022–2023 (+1,6 %) slovenská ekonomika v roku 2024 vzrástla odhadom o 2,1 %, čím prekonal priemer eurozóny. Rast bol podporený zotavovaním reálnych miezd, predĺženou podporou pre domácnosti v oblasti energií a vyššími dôchodkami. Verejná spotreba pomohla kompenzovať slabšie investície financované z fondov EÚ. Očakáva sa, že rast v roku 2025 mierne spomalí na 1,9 %, pričom v roku 2026 by mal opäť vzrásť na 2,1 % (MMF).<sup>3</sup>

Pokiaľ ide o verejné financie, fiškálny deficit vzrástol v roku 2024 na 5,7 % HDP z úrovne 5,2 % v roku 2023, keďže pokles príjmov a vyššie výdavky prevážili nad konsolidačnými opatreniami v čistom objeme o 0,6 % HDP. Tento vývoj nasledoval po navýšení deficitu o 3,6 percentuálneho bodu v roku 2023. V októbri 2024 schválil parlament konsolidačný plán, ktorého cieľom je znížiť vládny deficit pod 3 % HDP do roku 2027. Fiškálne zlepšenia v celkovom objeme približne 2,0 % HDP v rokoch 2025–2026 sa zameriavajú na príjmové opatrenia, vrátane nových odvodov pre rafinérie a mobilných operátorov. Rozpočet zvyšuje výdavky na starostlivosť o deti, sociálne služby, platy

<sup>3</sup> Zdroj: Údaje Medzinárodného menového fondu (ďalej len MMF) dostupné na jeho webovom sídle <https://www.imf.org>.

v armáde, kultúru a Environmentálny fond, pričom predlžuje podporu domácnostiam na elektrickú energiu aj do roku 2025. Očakáva sa, že deficit klesne na 4,7 % v roku 2025 a na 3,6 % v roku 2026.<sup>4</sup> Medzitým pomer dlhu k HDP dosiahol 59,1 % a predpokladá sa, že v priebehu prognózovaného obdobia mierne vzrastie, pričom do roku 2026 dosiahne 60,6 %. Po poklese z rekordných úrovní v roku 2023 inflácia v druhej polovici roka 2024 opäť vzrástla v dôsledku vyšších svetových cien potravín a za celý rok dosiahla 2,8 %. Jadrová inflácia zostala nad priemerom eurozóny, čo bolo spôsobené napätou situáciou na trhu práce a silným rastom miezd. Očakáva sa, že inflácia v roku 2025 vzrastie na 4,0 % a v roku 2026 klesne na 3,2 %.<sup>5</sup>

Miera nezamestnanosti klesla v roku 2024 na 5,6 % (z 5,8 % v roku 2023) a v krátkodobom horizonte by sa mala pohybovať okolo úrovne 5,7 %. Napriek pretrvávajúcemu napätiu na trhu práce by mal silný rast miezd podporiť reálne príjmy a tým aj spotrebu. Celkovo je približne 17,6 % obyvateľstva ohrozených chudobou (najmä vo východnej časti krajiny), čo je menej ako priemer EÚ na úrovni 21,4 %.<sup>6</sup> Ukazovateľ HDP na obyvateľa dosiahol v roku 2024 hodnotu 45 632 USD, čo je stále pod priemerom EÚ.<sup>7</sup>

### *Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Bratislave - ponuka a obsadenosť*

Kancelársky trh v Bratislave zostáva stabilný, čo odráža širšie makroekonomické podmienky, ako je spomaľujúci rast HDP a stabilizujúci sa trh práce. Výrazné oživenie sa v blízkej budúcnosti neočakáva, predovšetkým kvôli tomu, že nájomcovia sa čoraz častejšie zaväzujú k dlhším nájomným zmluvám, čo predlžuje cyklus sťahovania.

Na základe aktualizovanej metodiky predstavuje celková plocha kancelárskych priestorov 1,76 milióna m<sup>2</sup> (pokles z 2,05 milióna m<sup>2</sup>), pričom 22 % tvoria priestory štandardu A+, 39 % A a 39 % B. Vlastnícka štruktúra zostáva stabilná: 4 % sú vo vlastníctve štátu, 10 % sú vlastnené užívateľom a 86 % slúži na komerčné účely. Priestor s ekologickou certifikáciou tvorí spolu 851 720 m<sup>2</sup> (48 % trhu) v 45 budovách. Medzi certifikáciami dominuje BREEAM (60 %), BREEAM/WELL GOLD (2 %) a LEED (38 %). Medzi najlepšie hodnotené budovy patria Twin City Tower, Pribinova 40, Pradiareň 1900 (BREEAM Outstanding) a Einpark Offices (LEED Platinum & Zero Carbon).

Kancelársky development v Bratislave zostáva mierny, pričom v blízkej budúcnosti sa očakáva len obmedzená nová ponuka. Jediným projektom plánovaným na dokončenie v roku 2025 je zrekonštruovaný a premenovaný projekt Zvéračák, ktorý má do konca roka priniesť 4 000 m<sup>2</sup>. Medzi pripravované projekty patria Dunaj (7 300 m<sup>2</sup>, 2026), Ganz Haus (10 300 m<sup>2</sup>, 2027) a Chalupkova Offices Fáza 1 (18 400 m<sup>2</sup>, 2027).

Miera neobsadenosti kancelárií v Bratislave zostáva zvýšená, hoci medzištvrtročne mierne klesá. Na základe pôvodného objemu 2,05 milióna m<sup>2</sup> predstavuje miera neobsadenosti 12,59 %. Podľa revidovanej metodiky, ktorá vylučuje vyradené budovy, sa miera neobsadenosti zvyšuje na 14,41 % pri zníženom objeme 1,76 milióna m<sup>2</sup>. Väčšina vyradených budov bola plne obsadená, a preto už neovplyvňuje štatistiky neobsadenosti. Podľa triedy budov je najvyššia miera neobsadenosti v triede A (19,19 %), nasleduje trieda B (13,03 %), pričom prémiové priestory triedy A+ vykazujú najnižšiu neobsadenosť na úrovni 9,04 %.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Zdroj: Údaje Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (ďalej len **OECD**) dostupné na jej webovom sídle <https://www.oecd.org>.

<sup>5</sup> Zdroj: Údaje MMF dostupné na jeho webovom sídle <https://www.imf.org>.

<sup>6</sup> Zdroj: Údaje Eurostatu dostupné na jeho webovom sídle <https://ec.europa.eu/eurostat>.

<sup>7</sup> Zdroj: Odhad MMF dostupný na jeho webovom sídle <https://www.imf.org>.

<sup>8</sup> Zdroj: Slovakia Real Estate Market Overview Q2 2025. Colliers. August 2025. Dostupné na: <https://www.colliers.com/download-article?itemId=f78360d8-39cf-4dac-8543-c9cbbf2cb72b>.

### *Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Bratislave - prenájom*

V druhom štvrtroku 2025 dosiahla celková leasingová aktivita 36 520 m<sup>2</sup>, čo predstavuje pokles o 42 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom. Tento pokles však nasleduje po mimoriadne silnom prvom štvrtroku, ktorý bol najlepším Q1 výkonom za posledných desať rokov. V medziročnom porovnaní objem prenajatých priestorov klesol o 39 %, čo naznačuje všeobecné spomalenie trhovej aktivity. Väčšinu leasingovej aktivity tvorili renegociácie, ktoré predstavovali 55 % z celkového objemu. Nasledovali nové prenájmy (35 %), predprenájmy (8 %) a expanzie (2 %). Toto rozdelenie odráža opatrnú náladu na trhu, pričom mnohí nájomcovia uprednostňujú predĺženie alebo úpravu existujúcich zmlúv pred uzatváraním nových prenájomov.

Z pohľadu sektorov viedol trh verejný sektor, ktorý prenajal celkovo 11 440 m<sup>2</sup>. Zároveň bol zodpovedný za najväčšiu transakciu štvrtroka – renegociáciu na 9 200 m<sup>2</sup>. Medzi ďalšie aktívne sektory patrili kategória „Ostatné“ a profesionálne služby. Celkovo osem transakcií presiahlo 1 000 m<sup>2</sup>, čo signalizuje pokračujúci dopyt po väčších kancelárskych priestoroch, najmä medzi stabilnými alebo inštitucionálnymi nájomcami. Väčšina prenájomov bola uzatvorená v budovách triedy A, ktoré tvorili 56 % z celkového objemu, nasledovali budovy triedy B (33 %) a budovy triedy A+ (11 %). Tieto údaje potvrdzujú pretrvávajúcu preferenciu kancelárskych nehnuteľností vyššieho štandardu, najmä tých, ktoré ponúkajú modernú infraštruktúru a zlepšené pracovné prostredie.

Prime headline nájomné v bratislavskom CBD pokračovalo v raste aj v 2. štvrtroku 2025, keď sa zvýšilo o 0,50 € v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom a dosiahlo 20,50 € za m<sup>2</sup>/mesiac. Priemerná úroveň nájomného zostáva okolo 15,00 € za m<sup>2</sup>/mesiac. Ďalší rast nájomného sa očakáva počas celého roka, najmä v segmente vysokokvalitných priestorov, a to v dôsledku obmedzenej novej ponuky.<sup>9</sup>

### *Prehľad o trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami v Bratislave<sup>10</sup>*

V druhom štvrtroku 2025 pokračoval trh s novostavbami v Bratislave v pozitívnom trende. Na trhu bolo k dispozícii 3 393 bytových jednotiek v 94 projektoch, pričom predaj dosiahol 645 bytov, čo predstavuje medziročný nárast o 97 % oproti Q2 2024. Vývojári reagovali na silný dopyt urýchlením výstavby a spustením nových projektov, čo viedlo k zvýšeniu ponuky.

Priemerná ponuková cena nových bytov dosiahla 5 252 EUR/m<sup>2</sup>. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom došlo k nárastu priemernej predávanej výmery bytu o približne 6 %. Najväčší záujem bol o dvojizbové byty (47 % predajov), nasledovali trojizbové (22 %) a jednoizbové byty (20 %). Tento vývoj naznačuje posun preferencií kupujúcich smerom k väčším bytom.

Priemerné nájomné v Bratislave sa pohybovalo na úrovni 19 EUR/m<sup>2</sup> mesačne v prémiových lokalitách (Staré Mesto) a 15 EUR/m<sup>2</sup> v sekundárnych lokalitách (Nové Mesto, Ružinov, Petržalka). Počet ponúkaných bytov na prenájom medziročne vzrástol o 58 %, pričom nájomné rástlo o 10–11 % v závislosti od lokality.

---

<sup>9</sup> Zdroj: Slovakia Real Estate Market Overview Q2 2025. Colliers. August 2025. Dostupné na: <https://www.colliers.com/download-article?itemId=f78360d8-39cf-4dac-8543-c9cbbf2cb72b>.

<sup>10</sup> Zdroj: Bratislava Living Figures Q2 2025. CBRE. Dostupné na: [https://mktgdocs.cbre.com/2299/4406f9d7-3d00-421f-a64b-b1959d573196-518657244/Bratislava\\_Residential\\_Figures.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/4406f9d7-3d00-421f-a64b-b1959d573196-518657244/Bratislava_Residential_Figures.pdf).

V dôsledku rastu úrokových sadzieb na hypotékach od roku 2022 sa mesačné splátky hypotéky stali vyššími ako priemerné nájomné za porovnateľnú nehnuteľnosť. Kým do roku 2021 bolo výhodnejšie splácať hypotéku, aktuálne je z pohľadu mesačných nákladov výhodnejší prenájom.

### *Prehľad o trhu s maloobchodnými priestormi v Bratislave<sup>11</sup>*

V júni 2025 dosiahla miera inflácie na Slovensku 4,3 % medziročne, čo je najvyššia úroveň od konca roka 2023. Hlavnými faktormi rastu boli ceny potravín, nealkoholických a alkoholických nápojov, dopravy a pohonných hmôt. Napriek tomu mesačný nárast cien predstavoval len 0,2 %, čo naznačuje spomalenie tempa rastu. Spotrebiteľské správanie zostáva opatrné, čo sa prejavilo medziročným poklesom maloobchodného obratu v máji. Očakáva sa však, že domáca spotreba zostane stabilným pilierom ekonomického rastu, pričom v druhej polovici roka by mohlo dôjsť k miernemu zotaveniu reálnych príjmov.

V druhom štvrtroku 2025 boli v Bratislave a na Slovensku otvorené tri nové retail parky, ktoré rozšírili celkovú ponuku maloobchodných priestorov. V Bratislave je aktuálne k dispozícii približne 584 000 m<sup>2</sup> plochy v nákupných centrách a 74 000 m<sup>2</sup> v retail parkoch. Výstavba zostáva aktívna, pričom v rámci Slovenska je vo výstavbe približne 89 000 m<sup>2</sup> nových maloobchodných priestorov v 16 projektoch, pričom retail parky dominujú medzi novými projektmi. Väčšina nových kapacít vzniká v centrálnom a regionálnom Slovensku, v Bratislave sa v najbližšom období nepredpokladajú významné dokončenia veľkých nákupných centier.

V prvom štvrtroku 2025 došlo k nárastu obratu nájomcov v monitorovaných nákupných centrách o 3 %, avšak počet návštevníkov klesol o 4 %. To poukazuje na mierne zmeny v spotrebiteľskom správaní, pričom zákazníci sú opatrnejší, ale pri návšteve míňajú viac.

Prime nájomné v nákupných centrách v Bratislave zostáva stabilné na úrovni 70 €/m<sup>2</sup>/mesiac, v retail parkoch na úrovni 16 €/m<sup>2</sup>/mesiac. Výnosy (*prime yields*) sa pohybujú na úrovni 6,50 % pre nákupné centrá a 6,75 % pre retail parky, pričom v poslednom období nedošlo k významným zmenám.

Bratislava patrí medzi najviac nasýtené regióny na Slovensku z pohľadu plochy nákupných centier na 1 000 obyvateľov, čo odráža vysokú úroveň rozvinutosti maloobchodného trhu v hlavnom meste.

Očakáva sa, že trh s maloobchodnými priestormi v Bratislave zostane stabilný, s miernym rastom dopytu v prípade ďalšieho zlepšovania ekonomickej situácie a reálnych príjmov domácností. Výstavba nových veľkých nákupných centier v Bratislave nie je v najbližšom období plánovaná, čo môže prispieť k udržaniu stabilných nájomných podmienok a obsadenosti.

### ***Trh nehnuteľností v Londýne***

#### *Makroekonomické podmienky*

Trh kancelárskych priestorov a trh maloobchodných priestorov v Londýne je závislý na makroekonomických faktoroch, akými sú vývoj hrubého domáceho produktu (HDP), nezamestnanosť či inflácia v Spojenom kráľovstve.

Spojené kráľovstvo je šiestou najväčšou ekonomikou na svete. Podľa údajov ONS vzrástlo HDP v roku 2024 o 0,8 % po náraste o 0,4 % v roku 2023. Rast viedol sektor služieb s medziročným zvýšením o 1,3 %, zatiaľ čo stavebníctvo a poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov zaznamenali nárast o 0,4 % a 1,0 %. Výroba však klesla o 1,7 %, pričom pokles zaznamenali všetky štyri podsektory. Dvanásť z dvadsiatich podsektorov priemyslu zaznamenalo rast, pričom najvýraznejšie sa darilo

<sup>11</sup>

Zdroj: Figures Retail Q2 2025 – Slovakia. CBRE. Dostupné na odkaze: [https://mktgdocs.cbre.com/2299/d817608c-ac93-4103-a6dd-626953e38eba-1535222445/FIGURES\\_RETAIL\\_Q2\\_2025.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/d817608c-ac93-4103-a6dd-626953e38eba-1535222445/FIGURES_RETAIL_Q2_2025.pdf).

profesijným, vedeckým a technickým činnostiam (3,2 %) a činnostiam v oblasti ľudského zdravia a sociálnej práce (2,9 %). Najväčší pokles bol zaznamenaný v ťažbe a dobývaní, kde došlo k poklesu o 7,2 %.<sup>12</sup> Na mesačnej báze HDP vo februári 2025 vzrástol o +0,5 % oproti januáru 2025, počas ktorého bolo HDP bezo zmeny.<sup>13</sup>

Podľa oficiálnych vládnych údajov dosiahlo zadlženie za fiškálny rok končiaci v decembri 2024 hodnotu 129,9 miliardy GBP, čo je o 8,9 miliardy GBP viac ako v predchádzajúcom roku a predstavuje druhú najvyššiu úroveň zadlženia od začiatku mesačných záznamov v januári 1993. Čistý dlh verejného sektora, s výnimkou bánk verejného sektora, bol k decembru 2024 predbežne odhadovaný na úrovni 97,2 % HDP, čo je o 0,3 percentuálneho bodu viac ako v decembri 2023, pričom sa pohybuje na úrovniach naposledy zaznamenaných začiatkom 60. rokov. Nová britská vláda vo svojom rozpočte predstavenom v októbri 2024 plánuje výrazné zvýšenie bežných verejných výdavkov a investícií, približne o 2% HDP do roku 2026, financované vyššími daňami a zvýšeným zadlžením. V dôsledku toho sa predpokladá, že celkové verejné výdavky ako podiel na HDP v rokoch 2025 a 2026 len mierne poklesnú, zatiaľ čo celkové príjmy ako podiel na HDP by mali vzrásť. Očakáva sa, že deficit verejnej správy sa bude pomaly znižovať a v roku 2026 zostane na úrovni okolo 4 %, pričom celkový vládny dlh bude počas celého prognózovaného obdobia naďalej rásť.<sup>14</sup> Ceny v Spojenom kráľovstve vzrástli za 12 mesiacov do januára o 3 %, čím sa inflácia ešte viac vzdialila od 2 % cieľa Bank of England, ktorá od augusta 2024 uskutočnila tri zníženia úrokových sadzieb. Index spotrebiteľských cien (CPI) dosiahol za rok do januára 2025 3 %, čo je nárast oproti 2,5 % v decembri, najmä v dôsledku rastúcich cien potravín, DPH na školné v súkromných školách a vyšších cien leteniek, ktoré neklesli podľa očakávaní. Pri oznámení posledného zníženia úrokových sadzieb banka varovala, že v roku 2025 sa očakáva opätovný nárast inflácie. V marci 2025 inflácia za posledných 12 mesiacov predstavovalo 3,4%, čo predstavuje mierny pokles z úrovne 3,7%, ktorú inflácia za posledných 12 mesiacov dosahovala vo februári 2025.<sup>15</sup>

Trh práce v Spojenom kráľovstve v poslednom období vykazuje mierne známky uvoľňovania, pričom počet voľných pracovných miest naďalej klesá a dosiahol úroveň pred pandemiou. Miera nezamestnanosti dosiahla v roku 2024 úroveň 4,4 %, zatiaľ čo počet nezamestnaných osôb vo veku 16 a viac rokov predstavoval 1,56 milióna, čo je medziročný nárast približne o 210 000 osôb.<sup>16</sup> Vzhľadom na očakávaný mierny rast HDP v nasledujúcich štvrtrokoch sa predpokladá nárast nevyužitej kapacity trhu práce a postupné spomaľovanie rastu nominálnych miezd počas celého prognózovaného obdobia. Ukazovateľ HDP na obyvateľa dosiahol v roku 2024 hodnotu 62 573 USD, avšak relatívne solídna makroekonomická výkonnosť Spojeného kráľovstva zakrýva slabé stránky a existujúce nerovnosti.<sup>17</sup> Miera nezamestnanosti v Spojenom kráľovstve bola v počas obdobia za december 2024 až február 2025 na úrovni 4,4 %, čo predstavuje mierny nárast oproti roku 2023, keď bola miera nezamestnanosti na úrovni 4 %.<sup>18</sup>

### *Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Londýne<sup>19</sup>*

Makroekonomické prostredie a dopyt na trhu kancelárskych priestorov v Londýne v druhom štvrtroku 2025 sa vyznačovali výraznou odolnosťou napriek zmiešaným globálnym podmienkam. Dopyt naďalej poháňali najmä finančné služby, profesijné služby, technológie a sektor life sciences. Rast

<sup>12</sup> Zdroj: Údaje Office for National Statistics (ďalej len **ONS**) dostupné na jeho webovom sídle <https://www.ons.gov.uk/>.

<sup>13</sup> Office for National Statistics. Dostupné na odkaze: <https://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/bulletins/gdpmonthlyestimateuk/february2025>.

<sup>14</sup> Zdroj: Údaje Európskej komisie dostupné na jej webovom sídle <https://commission.europa.eu>.

<sup>15</sup> Office for National Statistics: Dostupné na odkaze: <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/consumerpriceinflation/march2025>

<sup>16</sup> Zdroj: Údaje ONS dostupné na jeho webovom sídle <https://www.ons.gov.uk/>

<sup>17</sup> Zdroj: Odhad MMF dostupný na jeho webovom sídle <https://www.imf.org>.

<sup>18</sup> Office for National Statistics: Dostupné na odkaze: <https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/employmentandemployeetypes/bulletins/uklabourmarket/april2025>

<sup>19</sup> Zdroj: Central London Office Figures Q2 2025. CBRE. Dostupné na odkaze: [https://mktgdocs.cbre.com/2299/f22de3b2-a9bc-4319-a8b6-8f0b8adb5fa-1102653612/Central\\_London\\_Office\\_Figures\\_.pdf](https://mktgdocs.cbre.com/2299/f22de3b2-a9bc-4319-a8b6-8f0b8adb5fa-1102653612/Central_London_Office_Figures_.pdf).

nominálnych nájomov síce vyvoláva otázky dostupnosti, avšak stimuly zostávajú vysoké a reálne nájomné je v porovnaní s historickými úrovňami stále relatívne nízke.

Celkové prenájmy dosiahli v druhom štvrtroku 3,5 milióna m<sup>2</sup>, čo predstavuje nárast o 38,5 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku a o 26 % nad dlhodobý priemer. Za prvý polrok 2025 sa prenajalo 6,0 milióna m<sup>2</sup>, čo je o 7,3 % viac než priemer. Na trh sa vrátili veľké transakcie, keď bolo uzatvorených 11 obchodov nad 60 tisíc štvorcových stôp, z toho 6 presiahlo 100 tisíc m<sup>2</sup>. Priemerná veľkosť obchodu vzrástla na 9 786 m<sup>2</sup>, čo je nárast o 48,9 %.

Výrazná bola aj preferencia najkvalitnejších („best-in-class“) priestorov, keď takmer 75 % prenájmov (2,6 milióna m<sup>2</sup>) smerovalo do nových alebo rekonštruovaných budov. Sektorovo dominovali v druhom štvrtroku finančné služby, ktoré tvorili približne tretinu prenájmov (1,2 milióna m<sup>2</sup> o 90,6 % viac než priemer), nasledované profesijnými službami (16,2 %, resp. 0,6 milióna m<sup>2</sup>).

Medzi najväčšie transakcie patrili Squarepoint Capital (398 227 m<sup>2</sup>, 65 Gresham Street, dokončenie Q2 2028), S&P 500 Global Business (194 517 m<sup>2</sup>, 100 New Bridge Street, dokončenie Q2 2026), Lego (191 894 m<sup>2</sup>, 76 Southbank) a vo West Ende McDermott Will & Emery (115 000 m<sup>2</sup>, 7 Brook Street).

Aktívny dopyt dosiahol 10,0 milióna m<sup>2</sup>, čo je pokles o 6,3 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku, no stále o 7 % viac než dlhodobý priemer. Priestor pod ponukou predstavoval 2,7 milióna m<sup>2</sup> (pokles z 3,0 milióna), pričom veľkých jednotiek pod ponukou bolo málo (len dve nad 100 tisíc štvorcových stôp). V treťom štvrtroku sa očakáva možné spomalenie, hoci viaceré požiadavky sa môžu presunúť do štádia pod ponukou. Ponuka kancelárskych priestorov v Londýne dosiahla v druhom štvrtroku 23,3 milióna štvorcových stôp, čo je pokles o 2,1 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku, avšak stále o 27,4 % viac než dlhodobý priemer. Miera neobsadenosti klesla na 8,8 % (z 9,0 %), pričom pri nových a rekonštruovaných priestoroch bola neobsadenosť 5,4 % a pri čisto nových priestoroch 1,9 %, čo predstavuje mierny nárast.

Vo výstavbe je aktuálne 15,6 milióna m<sup>2</sup>, z toho 10,8 milióna m<sup>2</sup> je špekulatívnych a 30,4 % (4,8 milióna m<sup>2</sup>) je už predprenajatých. Očakáva sa deficit kvalitnej ponuky, ktorý by mohol dosiahnuť približne 7,5 milióna m<sup>2</sup> do konca roka 2028, pričom pri najudržateľnejších top priestoroch sa projekcia deficitu pohybuje okolo 10,8 milióna m<sup>2</sup> v najbližších piatich rokoch. Prime nájom v jadre West Endu vzrástli na £182,50 za m<sup>2</sup> (nárast o 9 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku a o 21,7 % medziročne), v Marylebone na £110 (nárast o 4,8 %). V ostatných častiach zostali prime nájom stabilné. Päťročný výhľad predpokladá rast prime nájomov v City Core o 5,8 % ročne a vo West End Core o 5,2 % ročne.

Investičná aktivita na londýnskom kancelárskom trhu dosiahla v druhom štvrtroku objem £2,0 miliardy, čo je pokles o 21,3 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku a o 36,2 % pod dlhodobý priemer (£3,1 miliardy). Za posledných 12 mesiacov však bolo zobchodovaných £7,8 miliardy, čo predstavuje medziročný nárast o 30 % a naznačuje postupné oživenie trhu. Štruktúra investícií ukazuje, že 60,9 % obratu tvorili transakcie v hodnotách nad £100 miliónov, pričom najväčší podiel mali value-add aktíva (£0,9 miliardy; 46 %), nasledované core plus (43,8 %) a core (10,2 %). Ponuka investičných príležitostí vzrástla na £3,8 miliardy (+13 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku), pričom najvýraznejší nárast zaznamenali value-add aktíva (+84,5 % na £1,6 miliardy). Pod ponukou bolo na konci štvrtroku £2,3 miliardy (+43,2 % q/q; +2,3 % nad priemer). Prime výnosy zostali stabilné: vo West Ende na úrovni 3,75 % a v City & Southbank na úrovni 5,25 %.

V oblasti City & Southbank dosiahli prenájmy v druhom štvrtroku 2,1 milióna m<sup>2</sup>, čo predstavuje nárast o 40,9 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku a o 34,2 % nad dlhodobý priemer. Uzatvorené boli štyri veľké transakcie nad 100 tisíc štvorcových stôp (Squarepoint, S&P 500 Global Business, Lego, LSE), pričom podiel nových a rekonštruovaných priestorov dosiahol 78,4 % (viac ako 1,6 milióna m<sup>2</sup>).

Najaktívnejšie sektory boli financie (37,0 %), výroba a korporáty (15,1 %) a technológie, médiá a telekomunikácie (12,8 %). Priestor pod ponukou v City klesol z 2,0 na 1,4 milióna štvorcových stôp, v Southbank z približne 300 tisíc na menej než 180 tisíc m<sup>2</sup>. Aktívny dopyt dosiahol 4,49 milióna m<sup>2</sup>, čo je pokles o 11,9 % oproti predchádzajúcemu štvrťroku. V treťom štvrťroku sa očakáva možné oslabenie, no viaceré veľké požiadavky sú blízko štádia pod ponukou.

Ponuka v City & Southbank predstavovala 12,6 milióna m<sup>2</sup> (pokles o 0,9 % q/q; o 4,2 % r/r; o 30,5 % nad priemer), pričom miera neobsadenosti bola 8,8 %. V City klesla neobsadenosť na 8,1 % vďaka absorpcii second-hand A priestorov, v Southbank vzrástla na 12,6 % v dôsledku špekulatívnych dodávok. V druhom štvrťroku bolo dokončených takmer 1,4 milióna m<sup>2</sup>, z toho 80,7 % už preprenajatých; v City Core bola neobsadenosť nového priestoru len 0,5 %. Vo výstavbe je aktuálne 8,6 milióna m<sup>2</sup> (pokles o 3,9 %), z toho 29 % už preprenajatých. Prime nájom v City Core zostali stabilné na úrovni £100 za m<sup>2</sup> (nárast o 14,3 % medziročne), stimuly sa pohybujú na úrovni 24–27 mesiacov pri 10-ročnej zmluve. V Southbank Core sú prime nájom £90 za m<sup>2</sup> (nárast o 9,1 % medziročne). Prognóza na roky 2025–2029 predpokladá rast prime nájom v City o 5,8 % ročne a v Southbank o 3,5 % ročne.

Investičná aktivita dosiahla £1,1 miliardy (+14,7 % q/q; -36,9 % pod priemer), pričom transakcie nad £100 miliónov tvorili £0,75 miliardy (67,5 %). Najaktívnejšími investormi boli Severná Amerika (35,6 %) a Spojené kráľovstvo (30,7 %). Najviac investícií smerovalo do value-add aktív (51,4 %), nasledovali core plus (30,3 %) a core (18,3 %). Pod ponukou bolo takmer £1 miliarda (+78 % q/q). Prime výnosy zostali stabilné na úrovni 5,25 %. Trh kancelárskych priestorov v Londýne sa nachádza v režime „kvalita pred kvantitou“, pričom napätá ponuka najlepších priestorov, rastúce prime nájom a postupný návrat investičnej aktivity sú hlavnými charakteristikami. V krátkodobom horizonte môže dôjsť k spomaleniu objemov, avšak strednodobý výhľad ostáva priaznivý najmä pre najkvalitnejšie aktíva v kľúčových lokalitách mesta.

### ***Trh nehnuteľností v Nemecku***

#### *Makroekonomické podmienky*

Nemecko je najväčšou ekonomickou silou v Európe a štvrtou najväčšou ekonomikou na svete. Krajina však bola výrazne zasiahnutá dôsledkami konfliktu medzi Ruskom a Ukrajinou, keďže pred inváziou bola Nemecko vo veľkej miere závislé od ruského plynu, ropy a uhlia, pričom približne tretina primárnych dodávok energie pochádzala z Ruska. Po poklese HDP o 0,3 % v roku 2023 zaznamenala krajina v roku 2024 druhý rok recesie, keď podľa prvých odhadov Destatis HDP kleslo o 0,2 %.<sup>20</sup> Slabý domáci aj zahraničný dopyt po priemyselných výrobkoch v kombinácii s vysokou mierou neistoty utlmil investície do zariadení.

Stavebný sektor zápasil s nedostatkom pracovnej sily a slabým domácim dopytom. Nízka spotrebiteľská dôvera viedla k vyššej miere úspor, čo obmedzilo príspevok súkromnej spotreby k hospodárskemu rastu napriek rastu reálneho disponibilného príjmu. Očakáva sa, že v rokoch 2025 a 2026 bude hospodársky rast ťahaný domácim dopytom. Pretrvávajúce vysoké náklady na energiu však budú naďalej podkopávať cenovú konkurencieschopnosť energeticky náročných odvetví. Napriek oživeniu dopytu zo strany kľúčových obchodných partnerov sa predpokladá, že čistý export bude v roku 2025 mierne brzdiť rast a v roku 2026 zostane neutrálny. Prebytok bežného účtu by mal zostať vysoký, avšak pod úrovňou pred pandémie. Podľa Európskej komisie sa očakáva hospodársky rast na úrovni 0,7 % v roku 2025 a 1,3 % v roku 2026<sup>21</sup> (podľa MMF 0,3 % a 1,1 %<sup>22</sup>), pričom prípadné zavedenie nových cieľov zo strany USA môže negatívne ovplyvniť export.

<sup>20</sup> Zdroj: Odhad nemeckého federálneho štatistického úradu Destatis dostupný na jeho webovom sídle <https://www.destatis.de>.

<sup>21</sup> Zdroj: Údaje Európskej komisie dostupné na jej webovom sídle <https://commission.europa.eu>.

<sup>22</sup> Zdroj: Údaje MMF dostupné na jeho webovom sídle <https://www.imf.org>.

V roku 2024 klesol deficit verejných financií Nemecka na 2,2 % HDP z úrovne 2,6 % v roku 2023, čo bolo spôsobené postupným rušením opatrení na zmiernenie cien energií. Na druhej strane však prišlo k zvýšeniu výdavkov na obranu z mimorozpočtového fondu. Očakáva sa, že deficit v roku 2025 klesne na 2,0 %, k čomu prispeje stabilná zamestnanosť, rast miezd a ukončenie daňovo oslobodených príspevkov pre domácnosti. Vyššie sadzby príspevkov na zdravotnú starostlivosť a dlhodobú starostlivosť by mali taktiež zvýšiť príjmy, avšak rastúce sociálne a obranné výdavky väčšinu tohto efektu vykompenzujú. Prognózy predpokladajú ďalší pokles deficitu na 1,8 % v roku 2026, pričom fiškálna politika by mala byť v roku 2025 v zásade neutrálnou.<sup>23</sup> Vládny dlh dosiahol na konci roka 2023 úroveň 62,7 % HDP a počas roka 2024 sa pohyboval približne na rovnakej úrovni.<sup>24</sup> Túto stabilitu ovplyvnil slabý hospodársky rast, zmiernujúca sa inflácia a výdavky, ktoré vyčerpali limity zadĺženia stanovené dlhovou brzdou. Medzi ďalšie faktory patrili výdavky na obranu z mimorozpočtového fondu a dlhovo financované investície na vytvorenie kapitálového piliera v dôchodkovom systéme. Očakáva sa, že úroveň dlhu zostane počas prognózovaného obdobia stabilná. Spotrebiteľské ceny v Nemecku vzrástli v roku 2024 o 2,2 %, čo je výrazne menej ako 5,9 % v roku 2023, 6,9 % v roku 2022 a 3,1 % v roku 2021. Pred týmto obdobím inflácia podľa údajov Destatis len zriedka prekročila 2 %.<sup>25</sup> Očakáva sa, že ceny energií v roku 2025 ďalej klesnú z vysokých úrovní v roku 2024, čo prispeje k zníženiu celkovej inflácie. V roku 2026, pri stabilizácii veľkoobchodných cien energií a úprave cien CO<sup>2</sup>, už energetické náklady nebudú prispievať k znižovaniu inflácie. Inflácia v sektore služieb, ktorá je najväčším prispievateľom, pravdepodobne spomalí len mierne v dôsledku pretrvávajúceho rastu miezd. Celkovo sa očakáva inflácia na úrovni 2,1 % v roku 2025 a 1,9 % v roku 2026.<sup>26</sup>

Nezamestnanosť v dôsledku spomalenia ekonomiky vzrástla, avšak v absolútnych číslach zostáva na nízkej úrovni, keď v roku 2024 dosiahla 3,4 %, zatiaľ čo naopak zamestnanosť naďalej rastie. MMF predpovedá, že miera nezamestnanosti sa v strednodobom horizonte udrží okolo 3,2 %, čo odráža jednak cyklické oslabenie dopytu, ako aj štrukturálne zmeny, napríklad stratu pracovných miest v automobilovom priemysle v dôsledku prechodu na elektromobilitu. Tento vývoj prebieha súčasne s nedostatkom kvalifikovanej pracovnej sily a voľnými pracovnými miestami v iných odvetviach priemyslu. Očakáva sa, že situácia na trhu práce sa zlepší s obnovením hospodárskeho rastu, hoci starnutie populácie bude naďalej ovplyvňovať ponuku pracovnej sily. Napriek tomu, že sa rast nominálnych miezd spomalil, reálna odmena vzrástla v druhom štvrtroku 2024 medziročne o 2,3 %, pričom v roku 2025 sa očakáva pokračujúci rast reálnych miezd. S ukazovateľom HDP na obyvateľa vo výške 57 914 USD patrí Nemecko medzi najbohatšie krajiny sveta.<sup>27</sup>

### *Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Berlíne<sup>28</sup>*

Hospodárska nálada v Berlíne sa v prvej polovici roka 2025 ďalej zhoršovala. Podľa prieskumu IHK Berlin zaznamenal najmä servisný sektor, ktorý tradične predstavuje jadro dopytu po kancelárskych plochách, citelné oslabenie. Za najvýznamnejšie podnikateľské riziko označilo 67 % spoločností aktuálne ekonomicko-politické prostredie, čo predstavuje nové maximum časovej rady. Napriek tomu si Berlín udržiava silný fundament v oblasti ľudského kapitálu: v zimnom semestri 2024/2025 študovalo v meste približne 200 500 študentov, z toho zhruba štvrtina zo zahraničia, čo podporuje dlhodobú atraktivitu lokality pre inovatívne odvetvia.

Celkový objem transakcií, zahŕňajúci prenájmy aj akvizície vlastníckmi-užívateľmi, dosiahol za 1. polrok 2025 hodnotu 250 000 m<sup>2</sup>. Ide o medziročný pokles o 14 % a o 22 % pod päťročný priemer. Z uvedeného objemu pripadlo 225 000 m<sup>2</sup> na nájomné transakcie a 25 000 m<sup>2</sup> na vlastné užívanie. Trh

<sup>23</sup> Zdroj: Údaje Európskej komisie dostupné na jej webovom sídle <https://commission.europa.eu>.

<sup>24</sup> Zdroj: Údaje MMF dostupné na jeho webovom sídle <https://www.imf.org>.

<sup>25</sup> Zdroj: Odhad nemeckého federálneho štatistického úradu Destatis dostupný na jeho webovom sídle <https://www.destatis.de>.

<sup>26</sup> Zdroj: Údaje Európskej komisie dostupné na jej webovom sídle <https://commission.europa.eu>.

<sup>27</sup> Zdroj: Údaje MMF dostupné na jeho webovom sídle <https://www.imf.org>.

<sup>28</sup> Zdroj: Marketbeat Berlin. Office Market Q2 2025. Cushman & Wakefield. Dostupné na odkaze: [https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/germany/insights/marketbeats/2025-q2/cw\\_marketbeat\\_q2\\_2025\\_berlin\\_en.pdf?rev=185852fcfa44468d9b0fe59ea32d48e0](https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/germany/insights/marketbeats/2025-q2/cw_marketbeat_q2_2025_berlin_en.pdf?rev=185852fcfa44468d9b0fe59ea32d48e0).

charakterizoval najmä nedostatok veľkoobjemových kontraktov: jedinou transakciou nad 10 000 m<sup>2</sup> bol prenájom cca 10 900 m<sup>2</sup> spoločnosťou WISTA Management v objekte LUX Tower (MediaSpree).

Pozitívnym signálom je nárast absolútneho počtu uzatvorených nájmov: v 2. štvrtroku 2025 bolo evidovaných 198 obchodov (Q1 2025: 159; Q2 2024: 145), čo prekračuje päťročný priemer (183). Kontrakty pod 3 000 m<sup>2</sup> boli o 11 % nad historickým priemerom, čo poukazuje na pretrvávajúcu aktivitu menších a stredne veľkých nájomcov.

Celkový objem voľných plôch, vrátane podnájmov, predstavoval k 30. júnu 2025 približne 2,06 mil. m<sup>2</sup>, čo zodpovedá miere neobsadenosti 9,6 %. V porovnaní s identickým obdobím predchádzajúceho roka ide o nárast o 1,7 percentuálneho bodu (+ 380 000 m<sup>2</sup>). Medzikvartálne sa však eviduje mierny pokles o približne 20 000 m<sup>2</sup> v dôsledku preklasifikovania viacerých rozsiahlych budov na rezidenčné alebo hotelové využitie.

Existuje predpoklad, že do konca roku 2025 neobsadenosť prekročí 10 %, pričom k miernemu zlepšeniu by mohlo dôjsť až v roku 2026, reflektujúc očakávané oživenie zamestnanosti a obmedzenejší nový development.

V prvej polovici roku 2025 bolo skolaudovaných 171 200 m<sup>2</sup> nových alebo hĺbkovo zrekonštruovaných priestorov, z toho 67 % bolo obsadených už pri dokončení. Objem projektov vo výstavbe dosahuje 1,01 mil. m<sup>2</sup>, t. j. o približne 40 % menej ako v 3. štvrtroku 2023. Predprenajatých je len 36 % tejto výstavby. Očakáva sa, že objem nových dokončení za celý rok 2025 bude o približne 30 % nižší než v roku 2024; významnejší pokles novej ponuky však nastane až po roku 2028, čo môže viesť k postupnému rozpúšťaniu súčasnej zásoby voľných plôch do roku 2027.

Prime rent (nominálne nájomné za najprémiovejšie priestory  $\geq 500$  m<sup>2</sup>) zostáva od konca 2023 stabilné na úrovni 45,00 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac a neočakáva sa zmena do konca 2025. Vážené priemerné nájomné kleslo medzištvrtročne o 0,70 EUR a medziročne o 0,90 EUR na 27,65 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac. Súčasne rastie úroveň stimulov pre nájomcov: pri päťročných zmluvách v centro-mestských prémiových lokalitách dosahujú nájomné prázdniny priemerne 6 mesiacov, čo je o 2,5 mesiaca viac ako pred rokom.

Rozpätia nájmov podľa hlavných sub-trhov sa v Q2 2025 pohybovali v nasledovných intervaloch (EUR/m<sup>2</sup>/mesiac): CBD Potsdamer Platz 22–45; CBD East 20–45; CBD West 22–45; Hackescher Markt-Alexanderplatz 20–45; MediaSpree 20–39; Europacity-Central Station 24–39; vnútorné okrajové zóny 16–37; sekundárne lokality 8–25.

### ***Trh nehnuteľností na Turks and Caicos***

Súostrovie 40 ostrovov juhovýchodne od Bahám, Turks a Caicos, priťahuje obyvateľov a návštevníkov z celého sveta svojimi plážami, nedotknutým morským prostredím a etablovaným trhom s prémiovými nehnuteľnosťami.

Hospodárstvo Turks a Caicos je primárne poháňané cestovným ruchom, ktorý tvorí 65 % HDP. Ostrovy lákajú cestovateľov svojimi nedotknutými plážami, luxusnými rezortmi a svetovo preslávenými potápačskými lokalitami. Cestovný ruch podporuje prosperujúci sektor služieb, vrátane pohostinstva, nehnuteľností a stavebníctva, pričom mnohí zahraniční investori kupujú druhé domovy a nehnuteľnosti na prenájom. Zahraničné finančné služby tiež zohrávajú dôležitú úlohu v ekonomike, pričom ťažia z daňovej neutrality ostrovov, ktorá priťahuje medzinárodné podniky a investície. Vláda sa snaží diverzifikovať ekonomiku prostredníctvom podpory udržateľného cestovného ruchu a rozvoja infraštruktúry v celej krajine.

Trh s rezidenčnými nehnuteľnosťami na Turks a Caicos je silne ovplyvnený reputáciou ostrovov ako luxusnej destinácie, ktorá priťahuje bohatých jednotlivcov, dôchodcov a medzinárodných investorov. Trh dominujú luxusné nehnuteľnosti, vrátane plážových vil, apartmánov v rezortovom štýle

a luxusných nehnuteľností, najmä v obľúbených oblastiach, ako sú Grace Bay, Providenciales a Parrot Cay.

Trh s nehnuteľnosťami v prémiovej cenovej kategórii – s cenou 5 miliónov USD a viac – predstavuje 10 % trhu, pričom nehnuteľnosti v cenovej kategórii ultra-prémium, ako sú napríklad nehnuteľnosti v Emerald Point, dosahujú cenu viac ako 25 miliónov USD. Cenovo citliví prémioví kupujúci majú tendenciu hľadať nehnuteľnosti vo vnútrozemí, kde sa ceny rezidenčných nehnuteľností pohybujú medzi 1 a 2 miliónmi dolárov. Pobrežie zostáva veľmi vyhľadávané, najmä v Grace Bay, kde ceny dosahujú 1 200 až 1 500 dolárov za meter štvorcový, čo je spôsobené novými projektmi, ako sú St. Regis a The Ritz-Carlton.

Zvýšený dopyt po prémiových rezidenčných nehnuteľnostiach sa na ostrovoch odráža v dynamike cien. Od roku 2019 ceny prémiových nehnuteľností vzrástli v priemere o 33 %. V rokoch po pandémie zaznamenali zvýšený dopyt ako nové, tak aj staršie nehnuteľnosti, keďže globálni kupujúci hľadajú kvalitu života, ktorú ponúka Karibik.

Väčšina kupcov prémiových rezidenčných nehnuteľností na Turks a Caicos pochádza z troch trhov: Spojených štátov (60 %), Kanady (30 %) a Spojeného kráľovstva (10 %). Vládna politika podporuje zahraničných vlastníkov a umožňuje nerezidentom nakupovať nehnuteľnosti bez obmedzení, čo podporilo realitný trh. Okrem toho daňová neutralita ostrovov – žiadne dane z príjmu, kapitálových ziskov ani dane z nehnuteľností – z nich robí atraktívnu možnosť pre medzinárodných investorov.

Hoci neexistuje žiadny Program občianstva za investície (*Citizenship by Investment Programme, CIP*), existuje program známy ako *Investor PRC*, ktorý pomáha majetným kupujúcim získať trvalý pobyt na ostrove. Tento program vyžaduje investíciu vo výške 1 milión dolárov alebo viac a neumožňuje účastníkom pracovať na ostrove, ale môžu podnikáť mimo jurisdikcie.

V posledných rokoch rastie záujem o ekologické projekty a udržateľné možnosti bývania, ktoré vyhovujú kupujúcim, ktorí si uvedomujú svoju uhlíkovú stopu, pričom niektoré novo postavené vily využívajú solárnu energiu.

Trh s nehnuteľnosťami na Turks a Caicos ostáva silný, podporovaný silným dopytom po prémiových rezidenčných a investičných nehnuteľnostiach. Vládny zámer na rozvoj infraštruktúry a udržateľný cestovný ruch bude pravdepodobne naďalej stimulovať záujem o nehnuteľnosti, čím bude aj trh naďalej atraktívny pre zahraničných kupujúcich.<sup>29</sup>

## 5.4 Organizačná štruktúra

### (a) Pozícia Ručiteľa v skupine

Ručiteľom je spoločnosť JTRE HOLDING LTD, ktorá, ako holdingová spoločnosť ovláda Skupinu JTRE, do ktorej patrí Ručiteľ, Emitenta a ostatné dcérske spoločnosti Ručiteľa.

Ručiteľ je ovládaný Konečnými vlastníkmi, teda týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19,00 %), Peter Remenár (16,20 %), Pavel Pelikán (16,20 %), Juraj Kalman (16,20 %), Peter Piš (16,20 %) a Michal Borguľa (16,20 %).

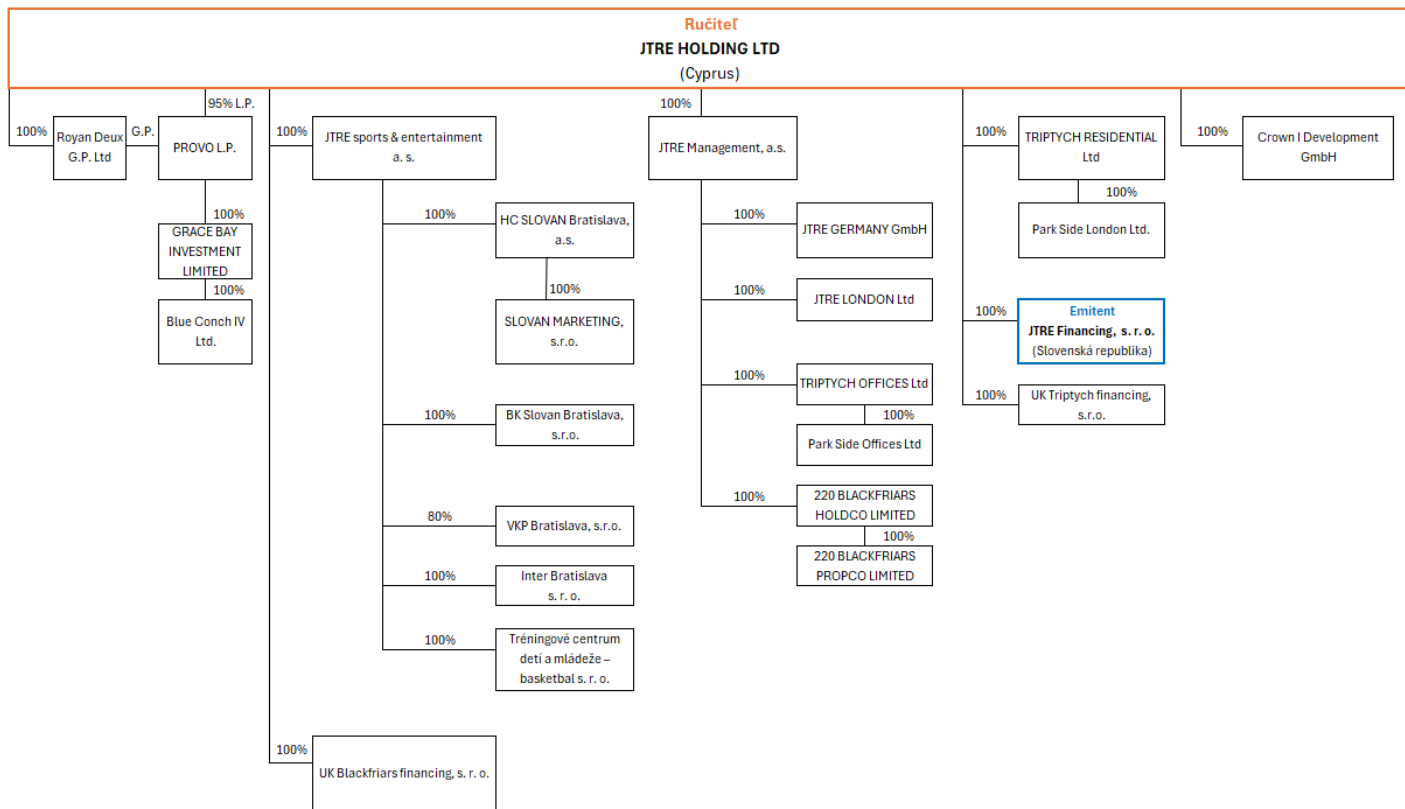
### (b) Organizačná štruktúra skupiny

Organizačná štruktúra Skupiny JTRE k dátumu vyhotovenia Základného prospektu, vrátane Emitenta, Ručiteľa a Konečných vlastníkov, je uvedená v grafickom vyobrazení nižšie.

<sup>29</sup>

Zdroj: Report. Caribbean Islands 2024 / 25. Savills Research. Dostupné na odkaze: <https://pdf.savills.com/documents/World-Research-Savills-Caribbean-Report.pdf>.

Spoločnosti uvedené pod Ručiteľom tvoria spolu s ním konsolidovaný celok, teda Skupinu JTRE. Súčasťou schémy sú aj pobočky a spoločnosti, ktoré sú konsolidované ekvivalenčnou metódou.



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

(c) **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 JTRE a poskytovaním úverov a ručiteľských služieb, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine JTRE. Preto je Ručiteľ prevažne závislý na dividendových a iných príjmoch od spoločností zo Skupiny JTRE.

Schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky bude významne ovplyvnená hodnotou jeho majetkových účastí a finančnou a hospodárskou situáciou jednotlivých členov Skupiny JTRE. Táto závislosť na členoch Skupiny JTRE môže byť prehĺbená, ak Ručiteľ poskytne niektorému členovi Skupiny JTRE pôžičku alebo úver. Prípadná neschopnosť príslušného člena Skupiny JTRE 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 Účtovnej závierky Ručiteľa 2024 nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhlídkov Ručiteľa.

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

Vzhľadom k veľkosti a množstvu realizovaných projektov, je makroekonomický prehľad zameraný na Slovenskú republiku, kde sa nachádza väčšina aktív a tvorí sa väčšina výnosov Skupiny JTRE, ako aj Veľkú Britániu a Nemecko.

Bližšie informácie k týmto relevantným trhom sú uvedené v odseku 5.3(b) vyššie.

### (b) Významné zmeny vo finančnej výkonnosti Ručiteľa a Skupiny JTRE

Emitent vyhlasuje, že od dátumu Účtovnej závierky Ručiteľa 2024 do dňa zostavenia tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnej významnej zmene finančnej výkonnosti Ručiteľa ani Skupiny JTRE.

### (c) Informácie o trendoch, neistotách, nárokoch, záväzkoch alebo udalostiach, ktoré budú mať podstatný vplyv na vyhlíadky 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 vyhlíadky minimálne počas bežného finančného roka.

## 5.6 Prognózy a odhady zisku

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

## 5.7 Riadiace a dozorné orgány

### (a) Všeobecné informácie

Ručiteľ je spoločnosť s ručením obmedzeným (*private limited liability 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 (*directors*) a valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Riaditelia sú oprávnení konať a podpisovať v mene Ručiteľa vo všetkých veciach a zastupovať Ručiteľa voči tretím osobám, v konaní pred súdom a inými orgánmi vždy spoločne. Riaditelia riadia Ručiteľa a konajú v jeho mene navonok, a to v súlade s obmedzeniami stanovenými stanovami Ručiteľa. Riaditeľ je volený a odvolávaný valným zhromaždením Ručiteľa. Funkčné obdobie riaditeľa 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.

#### **Ing. Július Žubor**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Riaditeľ od 16. novembra 2017

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

#### **JUDr. Jarmila Jánošová**

---

**Funkcia s dňom vzniku:** Riaditeľ od 16. novembra 2017

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

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 (19,00 %), Peter Remenár (16,20 %), Pavel Pelikán (16,20 %), Juraj Kalman (16,20 %), Peter Piš (16,20 %) a Michal Borguľa (16,20 %).

Nikto z týchto osôb samostatne Ručiteľa neovláda. 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 spoločníka.

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

Emitent si nie je vedomý existencie žiadnych mechanizmov alebo dojednaní, ktoré by mohli viesť ku zmene kontroly nad Ručiteľom.

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

Do Základného prospektu sú zahrnuté historické finančné informácie z Účtovných závierok Ručiteľa (vrátane príslušnej správy audítora) prostredníctvom odkazu v článku 6 Základného prospektu.

Okrem finančných údajov prevzatých z Účtovných závierok Ručiteľa zahrnutých do Základného prospektu prostredníctvom odkazu, žiadne iné údaje týkajúce sa Ručiteľa uvedené v tomto Základnom 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 Skupiny JTRE a ďalšie významné zmeny**

Emitent vyhlasuje, že v období od vyhotovenia Účtovnej závierky Ručiteľa 2024 do dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu, nedošlo k žiadnej významnej zmene finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa alebo Skupiny JTRE, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na

finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhlíadky Ručiteľa alebo Skupiny JTRE.

#### 5.12 Významné zmluvy

Podľa informácií dostupných Emitentovi neuzatvoril Ručiteľ žiadne významné zmluvy mimo bežného predmetu svojej činnosti opísaného v tomto Základnom prospekte, ktoré by mohli viesť ku vzniku povinností alebo nároku ktoréhokolvek člena Skupiny JTRE, ktorý by bol podstatný pre schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Nasledujúce zmluvy týkajúce sa financovania a finančných investícií považuje Emitent za významné pre podnikanie Ručiteľa (stav ku dňu vyhotovenia Základného prospektu):

- (a) Ručiteľ poskytol ručiteľské vyhlásenie vo vzťahu k záväzkom Emitenta z Existujúcich Dlhopisov a vo vzťahu k záväzkom dcérskej spoločnosti JTRE Financing 5, s. r. o. z Dlhopisov Ganz House;
- (b) úver poskytnutý českou bankou, ako veriteľom, Ručiteľovi, ako dlžníkovi, s úverovým rámcom vo výške viac ako 100 000 000 EUR;
- (c) Ručiteľ poskytol ručiteľské vyhlásenie vo vzťahu k záväzkom z financovania Park Side London Ltd; a
- (d) Ručiteľ poskytol ručiteľské vyhlásenie vo vzťahu k záväzkom z developmentu s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava spoločnosti Popper Capital s.r.o. vo výške viac ako 25 000 000 EUR.

V niektorých prípadoch vyššie uvedených zmlúv považuje Ručiteľ identifikáciu zmluvnej protistrany za obchodné tajomstvo alebo ide o obchody, kde sa zaviazal identitu druhej zmluvnej strany neodhaliť. U týchto zmlúv preto nie sú relevantné protistrany konkrétne identifikované.

## 6. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

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

Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ dlhopisov 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 dlhopisov učená v slovenskom jazyku, ktorá musí byť doručená doporučenou poštou Ručiteľovi prostredníctvom Administrátora na adresu jeho Určenej prevádzkarne. Ku dňu platnosti a účinnosti tohto 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. Písomná výzva musí spĺňať náležitosti stanovené Podmienkami pre udeľovanie Inštrukcií a musí byť na nej uvedený počet Dlhopisov, ohľadom ktorých je výkon práv podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia uplatňovaný, číslo majetkového účtu a názov obchodníka, u ktorého je účet vedený. Písomnú výzvu musí podpísať (a) príslušný Majiteľ dlhopisov, alebo (b) oprávnený zástupca Majiteľa dlhopisov, pričom podpis na Písomnej výzve musí byť úradne overený a v prípade potreby musí byť Písomná výzva doručená spolu s dokumentmi dostatočne preukazujúcimi oprávnenie podpisujúcej osoby konať v mene príslušného Majiteľa dlhopisov, vrátane výpisov z obchodného registra či iného obdobného registra.

Na účely Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a akýkoľvek úrok z Dlhopisov; a akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatičnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

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, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov.

Ručiteľ prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, vrátane Podmienok, a Zmluvou 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 dlhopisov vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa dlhopisov; článok 18 Podmienok sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa článku 18 Podmienok.

Záväzok Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia je splatný 30. (tridsiaty) deň nasledujúci po obdržaní Písomnej výzvy Ručiteľom od príslušného Majiteľa dlhopisov.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

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

Ručiteľ vyhlasuje a zaručuje Majiteľom dlhopisov odo dňa účinnosti Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, 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) vyhotovil a 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 [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy) až do doby splatenia príslušnej Emisie.

## 7. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

V Základnom prospekte, konkrétne v článku 4.9 Základného prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta*“ sú informácie z nasledujúcich dokumentov zahrnuté prostredníctvom odkazu:

- (a) Účtovná závierka Emitenta 2024, ktorá je súčasťou výročnej správy Emitenta 2024 zostavenej podľa príslušných právnych predpisov (ďalej len **Výročná správa Emitenta 2024**). Ostatné časti Výročnej správy Emitenta 2024, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu prostredníctvom odkazu, nie sú pre investorov relevantné. Výročná správa Emitenta 2024 je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

[https://jtre.sk/sites/default/files/2025-04/JTRE%20Financing%20sumar\\_bez%20formatu\\_final.xhtml](https://jtre.sk/sites/default/files/2025-04/JTRE%20Financing%20sumar_bez%20formatu_final.xhtml)

- (b) Účtovná závierka Emitenta 2023, ktorá je súčasťou výročnej správy 2023 zostavenej podľa príslušných právnych predpisov (ďalej len **Výročná správa Emitenta 2023**). Ostatné časti Výročnej správy Emitenta 2023, ktoré nie sú zahrnuté do Základného prospektu prostredníctvom odkazu, nie sú pre investorov relevantné. Výročná správa Emitenta 2023 je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

[https://jtre.sk/sites/default/files/2024-04/JTRE%20Financing\\_sumar\\_bez%20formatu%204.xhtml](https://jtre.sk/sites/default/files/2024-04/JTRE%20Financing_sumar_bez%20formatu%204.xhtml)

- (c) Účtovná závierka Ručiteľa 2024, ktorá je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

[https://jtre.sk/sites/default/files/2025-09/12.2024\\_JTREH\\_13082025\\_FINAL\\_na%20web.pdf](https://jtre.sk/sites/default/files/2025-09/12.2024_JTREH_13082025_FINAL_na%20web.pdf)

- (d) Účtovná závierka Ručiteľa 2023, ktorá je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

[https://jtre.sk/sites/default/files/2025-09/JTREHL%20konsolidovana%20UZ%202023\\_final%20na%20web.pdf](https://jtre.sk/sites/default/files/2025-09/JTREHL%20konsolidovana%20UZ%202023_final%20na%20web.pdf)

- (e) Ručiteľské vyhlásenie (pripravené dvojjazyčne v slovenskom a anglickom jazyku) dostupné na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

<https://www.jtre.sk/sites/default/files/2025-09/JTRE%20Financing%20%E2%80%93%20Rucitelske%20vyhlasenie%20JTRE%20HOLDING%20LTD.pdf>

Základný prospekt musí byť čítaný spolu s Účtovnými závierkami spolu so správami audítorov, ktoré sú zahrnuté prostredníctvom odkazu do Základného prospektu. Účtovné závierky sa považujú za súčasť Základného prospektu.

Pôvodný a právne záväzný jazyk Ručiteľského vyhlásenia je slovenský jazyk. Emitent je zodpovedný za jeho preklad do anglického jazyka a vyhlasuje, že preklad je vo všetkých podstatných ohľadoch presný a nezávädzajúci.

Účtovné závierky Ručiteľa boli pôvodne vypracované v anglickom jazyku. Na účely Základného prospektu boli preložené do slovenského jazyka. Emitent je zodpovedný za preklad účtovných závierok Ručiteľa zahrnutých do tohto Základného prospektu prostredníctvom odkazu do slovenského jazyka a vyhlasuje, že ide o presný a nezávädzajúci preklad vo všetkých podstatných ohľadoch. Príslušné správy audítora sú v preložených auditovaných účtovných závierkach Ručiteľa uvedené aj v originálnom anglickom jazyku.

***Budúce finančné informácie***

V súlade s článkom 19 ods. 1b Nariadenia o prospekte budú do tohto Základného prospektu v priebehu dvanástich mesiacov odo dňa jeho schválenia zahrnuté odkazom informácie, ktoré sa stanú jeho súčasťou, a to v okamihu ich elektronického zverejnenia vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy):

- (a) akékoľvek budúce neauditované individuálne priebežné účtovné závierky Emitenta vypracované v súlade so SAS alebo IFRS, v znení prijatom EÚ;
- (b) akékoľvek budúce auditované individuálne účtovné závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2025 vypracované v súlade so SAS alebo IFRS, v znení prijatom EÚ spolu so správami nezávislých audítorov;
- (c) akékoľvek budúce neauditované konsolidované priebežné účtovné závierky Ručiteľa vypracované zostavené v súlade s IFRS, v znení prijatom EÚ; a
- (d) akékoľvek budúce auditované konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2025 zostavené v súlade s IFRS, v znení prijatom EÚ spolu so správami nezávislých audítorov.

Bez ohľadu na zahrnutie budúcich finančných informácií do tohto Základného prospektu prostredníctvom odkazu je Emitent povinný v súlade s článkom 23 Nariadenia o prospekte vypracovať a zverejniť dodatok k Základnému prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti, ktoré sa týkajú finančných informácií zahrnutých odkazom do Základného prospektu a ktoré môžu ovplyvniť posúdenie Dlhopisov, a to až do skončenia doby platnosti Základného prospektu.

**Informácie, ktoré sa nachádzajú na webových sídlach, na ktoré sa Základný prospekt odvoláva, nie sú súčasťou Základného prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentov, ktoré sa považujú za začlenené odkazom uvedeným v tomto článku Základnom 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 príslušnej Emisie:

- (a) Základný prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Základnému prospektu (ak boli prijaté);
- (b) príslušné Konečné podmienky, vyhotovené k jednotlivej Emisii;
- (c) príslušný Súhrn (ak bude vyhotovený) vyhotovený k jednotlivej Emisii, ktorý bude priložený k príslušným Konečným podmienkam;
- (d) aktuálne úplné znenie zakladateľskej listiny Emitenta;
- (e) zakladateľská listina Ručiteľa;
- (f) platné znenie stanov Ručiteľa;
- (g) Ručiteľské vyhlásenie;
- (h) oznamy pre Majiteľov príslušnej Emisie;
- (i) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov príslušnej Emisie; a
- (j) účtovné závierky zahrnuté do Základného prospektu prostredníctvom odkazu.

Základný 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 „Dôležité a povinné informácie“, časť „Emisie cenných papierov“.

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

## 9. SPOLOČNÉ PODMIENKY

*Táto časť Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé Emisie v Konečných podmienkach (ako sú definované nižšie), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 10 Základného prospektu „Formulár Konečných podmienok“.*

*Pojem „Dlhopisy“ na účely tohto článku 9 znamená len dlhopisy príslušnej Emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu, ktoré sa v tejto časti označujú ako „Dlhopisy vydané na základe Programu“ alebo podobnou formuláciou indikujúcou, že sa majú na mysli všetky Emisie na základe Programu.*

*Všetky emisie Dlhopisov vydané na základe Programu podľa Základného prospektu sa budú riadiť Spoločnými podmienkami uvedenými v tomto článku 9 (ďalej len **Spoločné podmienky**) a príslušnými Konečnými podmienkami. Pod pojmom Konečné podmienky sa na účely Spoločných podmienok a v zmysle článku 8 ods. 4 a 5 Nariadenia o prospekte rozumie dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé Emisie, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých popis alebo alternatívne znenie je v Spoločných podmienkach uvedený v hranatých zátvorkách (ďalej len **Konečné podmienky**).*

### 9.1 Údaje o cenných papieroch

Tento článok 9.1 Spoločných podmienok v spojení s časťou A Konečných podmienok nahrádza emisné podmienky príslušnej Emisie (ďalej spolu len **Podmienky**). V záujme prehľadnosti sú jednotlivé články Podmienok číslované samostatne.

## 1. EMITENT DLHOPISOV, PRÁVNE PREDPISY A SCHVÁLENIA

1.1 Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B (ďalej len **Emitent**) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon 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**) (ďalej len **Dlhopisy**).

1.2 Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v maximálnej hodnote nesplatených dlhopisov do 150 000 000 EUR v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov len **Emisia**). Program bol schválený rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 18. septembra 2025. Schválenie iným orgánom Emitenta sa nevyžaduje.

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

2.1 Druhom cenného papiera je zabezpečený dlhopis. Dlhopis je zabezpečený Ručiteľským vyhlásením a záložným právom.

2.2 Názov Dlhopisov je [Názov].

2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do [Celkový objem Emisie] (ďalej len **Celkový objem Emisie**). Menovitá

hodnota každého Dlhopisu bude [**Menovitá hodnota**] (ďalej len **Menovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac [**Celkový počet Dlhopisov**].

2.4 ISIN Dlhopisov je [**ISIN**].

2.5 FISN Dlhopisov je [**FISN**].

2.6 CFI Dlhopisov je [**CFI**].

2.7 Dlhopisy budú vydané v mene euro.

2.8 [**Emisný kurz** – [*pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom*: 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 [**Uvažovaný ročný výnos do splatnosti**]. Pre Dátum emisie (ako je definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na [**Percentuálna hodnota emisného kurzu**] 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 určenej podľa článku 2.9.

alebo

[*pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom*: Emisný kurz Dlhopisov vydaných k Dátumu emisie sa rovná 100 % ich Menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**). K Emisnému kurzu akéhokoľvek Dlhopisu upísanému po Dátume emisie bude pripočítaný zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca:

$$EK = 100 \% + \left( \frac{\text{aktuálna úroková sadzba v \%}}{360} \times PD \right)$$

kde

**EK** znamená zvýšený emisný kurz vyjadrený ako % z Menovitej hodnoty Dlhopisu; a

**PD** znamená počet dní od Dátumu emisie (resp. posledného Dňa výplaty úrokov, ak dôjde k vydaniu niektorých Dlhopisov po takom dni) do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije Konvencia podľa článku 2.9.

2.9 **Konvencia** – [*pre dlhopisy s Konvenciou BCK Standard 30E/360*: (BCK Standard 30E/360) Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok (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**).]

*alebo*

[*pre dlhopisy s Konvenciou Skutočný počet dní/365 alebo Act/365*: Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok (ako aj iných výpočtov podľa Podmienok) sa použije podiel skutočného počtu dní v období, za ktoré sa úrokový alebo iný výnos určuje, a čísla 365 (ďalej len **Konvencia**).]]

### 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 [**Dátum Emisie**]. 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 (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.
- 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 18.3 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 Základného 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.

## 6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

- 6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, právo na vyplatenie príslušného úrokového výnosu, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce z Ručenia a 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**) a (ii) práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.
- 6.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.
- 6.4 Právo na vyplatenie úrokov z Dlhopisov nebude oddeliteľné vydaním kupónov ako samostatných cenných papierov alebo inak (ak je to relevantné).

## 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 nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestského súdu Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie**). Agent pre zabezpečenie je zároveň v postavení spoločného a nerozdielného veriteľa s každým Majiteľom ohľadom peňažného záväzku Emitenta vyplývajúceho z Dlhopisov voči takému Majiteľovi a osobou poverenou činnosťou agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom.
- 7.2 Agent pre zabezpečenie je zároveň:
- (a) spoločný a nerozdielny veriteľ s každým Majiteľom, pokiaľ ide o všetky peňažné záväzky Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi; a
  - (b) 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 článkov 10 a 11;
  - (b) výkon práv spojených so Zabezpečením podľa článku 10;
  - (c) inkaso platieb v prospech Majiteľov v súvislosti s výkonom Zabezpečenia.
- 7.4 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agentu pre zabezpečenie, ako spoločného zástupcu Majiteľov, obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. 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 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 (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom (pre odstránenie pochybností aj rovnocenne vo vzťahu ku každej inej Emisii na základe Programu) 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 Majiteľom dlhuje Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy (ak sú) a zaväzuje sa Majiteľom splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy (ak sú) v súlade s Podmienkami.
- 9.2 Emitent sa zaväzuje, že zaplatí Agentovi pre zabezpečenie ako spoločnému a nerozdielnemu veriteľovi s každým Majiteľom v súvislosti so všetkými peňažnými záväzkami Emitenta z Dlhopisov takémuto Majiteľovi sumy rovnajúce sa akýmkoľvek sumám a v mene, ktoré bude Emitent dlhovať na základe Dlhopisov akémukoľvek Majiteľovi.

## 10. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV RUČITEĽSKÝM VYHLÁSENÍM

- 10.1 Závazky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) JTRE HOLDING LTD, založenej a existujúcej podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*private limited liability company*), so sídlom Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 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 Pisomnú výzvu (ako je definovaná v Ručiteľskom vyhlásení) Majiteľa zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 Ručiteľského vyhlásenia.
- 10.3 Ručiteľské vyhlásenie je opísané v článku 6 Základného prospektu a jeho elektronická kópia je zahrnutá do Základného prospektu prostredníctvom odkazu.

## 11. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV ZÁLOŽNÝM PRÁVOM

- 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
Emitent	Záložné právo prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k pohľadávkam z rámcovej zmluvy o úvere alebo akejkoľvek inej obdobnej zmluvy medzi Emitentom ako veriteľom a Ručiteľom ako dlžníkom, na základe ktorej bude výťažok z Emisie poskytnutý Ručiteľovi (ďalej len <b>Záložné právo k pohľadávkam z rámcovej úverovej zmluvy</b> ).	záložná zmluva na pohľadávky podľa slovenského práva (ďalej len <b>Záložná zmluva na pohľadávky z rámcovej úverovej zmluvy</b> )
Emitent	Iba v prípade, ak prostriedky získané z akejkoľvek Emisie budú poskytnuté formou úveru alebo pôžičky inému členovi Skupiny (okrem Ručiteľa) – aj záložné právo prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám	záložná zmluva na pohľadávky podľa slovenského práva (ďalej len <b>Následná záložná zmluva 1</b> ) spolu s potvrdením poddlžníka o oznámení záložného

Meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
	v prospech Agenta pre zabezpečenie k pohľadávkam zo zmluvy o úvere alebo akejkol'vek inej obdobnej zmluvy medzi Emitentom ako veriteľom a príslušným členom Skupiny ako dlžníkom (ďalej len <b>Následné záložné právo 1</b> )	práva a akceptácii podmienok záložnej zmluvy
Emitent, Ručiteľ alebo iný člen Skupiny	Iba v prípade poskytnutia Povoleného financovania (ako je definované nižšie) formou úveru alebo pôžičky akejkol'vek tretej osobe mimo Skupiny – aj záložné právo prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agenta pre zabezpečenie k pohľadávkam zo zmluvy o úvere alebo akejkol'vek inej obdobnej zmluvy medzi Emitentom, Ručiteľom alebo iným členom Skupiny ako veriteľom a príslušnou treťou osobou mimo Skupiny ako dlžníkom (ďalej len <b>Následné záložné právo 2</b> )	záložná zmluva na pohľadávky podľa slovenského práva (ďalej len <b>Následná záložná zmluva 2</b> ) spolu s potvrdením poddlžníka o oznámení záložného práva a akceptácii podmienok záložnej zmluvy

- 11.2 Záložné právo zriadené na základe Záložnej zmluvy na pohľadávky z rámcovej úverovej zmluvy a prípadne z Následného záložného práva 1 a Následného záložného práva 2 sa označuje ako **Zabezpečenie** alebo **Záložné právo** a osoba, ktorá zriaďuje Záložné právo sa označuje ako **Záložca**.
- 11.3 Záložná zmluva na pohľadávky z rámcovej úverovej zmluvy a prípadná Následná záložná zmluva 1 a Následná záložná zmluva 2 sa označujú spolu ako **Záložná zmluva**.
- 11.4 Pre odstránenie pochybností, Zabezpečenie zabezpečuje rovnako a v rovnakom poradí záväzky Emitenta zo všetkých Emisí na základe Programu.
- 11.5 Záložná zmluva na pohľadávky z rámcovej úverovej zmluvy bude uzavretá najneskôr dva Pracovné dni pred Dátumom emisie prvej Emisie vydané v rámci Programu.
- 11.6 Pokiaľ Záložné právo k pohľadávkam z rámcovej úverovej zmluvy nevzniklo ešte pred Dátumom emisie tak vznikne najneskôr do troch Pracovných dní po Dátume emisie prvej Emisie vydané v rámci Programu.
- 11.7 Každá prípadná:
- (a) Následná záložná zmluva 1 bude uzavretá vždy najneskôr v deň vzniku príslušnej pohľadávky voči členovi Skupiny inému ako Ručiteľ a vznikne najneskôr do troch Pracovných dní po uvedenom dni; a

- (b) Následná záložná zmluva 2 bude uzavretá vždy najneskôr v deň vzniku príslušnej pohľadávky voči akejkoľvek tretej osobe mimo Skupiny a vznikne najneskôr do troch Pracovných dní po uvedenom dni.

#### 11.8 Spôsob zabezpečenia Dlhopisov

Emitent sa rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov Zabezpečením pomocou inštitútu Agentu pre zabezpečenie, ktorý je zaviazaný vyplatiť výťažok z realizácie Zabezpečenia Administrátorovi za účelom výplaty tohto výťažku Majiteľom v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie sa zriaďuje v prospech Agentu pre zabezpečenie ako spoločného a nerozdielneho veriteľa všetkých a akýchkoľvek pohľadávok z Dlhopisov a zároveň v prospech Majiteľov, kde 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, že Agent pre zabezpečenie je v postavení spoločného a nerozdielneho veriteľa ohľadom peňažných záväzkov z Dlhopisov voči nemu a teda, že Agent pre zabezpečenie má svoje vlastné a nezávislé právo žiadať Emitenta o plnenie peňažných záväzkov z Dlhopisov v čase ich splatnosti;
- (b) 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, zo Záložnej zmluvy a zmluvy s Agentom pre zabezpečenie, uzavretej medzi Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi, vrátane všetkých jej dodatkov, ak boli vyhotovené (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**) a to vrátane v súvislosti so zánikom Záložného práva podľa článku 11.16;
- (c) s uzavretím a záväznosťou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a
- (d) s tým, že na výkon Zabezpečenia je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia.

11.9 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 a bude k dispozícii Majiteľom k nahliadnutiu po predchádzajúcom ohlásení počas bežnej prevádzkovej doby v Určenej prevádzkarni.

11.10 Zabezpečené záväzky sú definované v Záložnej zmluve a s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax zahŕňajú okrem iného všetky súčasné a budúce, podmienené a nepodmienené pohľadávky Agentu pre zabezpečenie (ako spoločného a nerozdielneho veriteľa a/alebo spoločného zástupcu s každým jednotlivým Majiteľom vo vzťahu k akýmkoľvek peňažným záväzkom Emitenta z Dlhopisov každej Emisie na základe Programu voči takémuto Majiteľovi) 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 každej Emisie na základe Programu a/alebo Záložnou zmluvou (ďalej len **Zabezpečené záväzky**).

11.11 Emitent bude (a Emitent zabezpečí, že Záložca bude) riadne udržiavať Zabezpečenie v plnom rozsahu, pokiaľ nebudú splnené všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov.

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

Agent pre zabezpečenie ako spoločný a nerozdielny veriteľ a/alebo spoločný zástupca s každým jednotlivým Majiteľom (v súvislosti s akýmkoľvek peňažným záväzkom Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi) je oprávnený požadovať od Emitenta zaplatať akejkoľvek sumy, ktorú je Emitent povinný zaplatať 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.

#### 11.13 **Začatie výkonu Zabezpečenia**

Ak nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov a následne Schôdza rozhodne o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty alebo vymáhaní 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 11.13 Podmienok, spôsobom a za podmienok stanovených v Záložnej zmluve a tiež v súlade s príslušnými ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorým sa Záložné právo riadi.

#### 11.14 **Spôsob a zásady výkonu Záložného práva**

Záložné právo zriadené podľa Záložnej zmluvy môže byť realizované akýmkoľvek spôsobom dohodnutým v Záložnej zmluve a/ alebo právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva.

#### 11.15 **Spôsob a zásady výkonu Záložného práva zriadeného po Dátume emisie prvej Emisie**

Záložné právo zriadené podľa Záložnej zmluvy, uzatvorenej po Dátume emisie prvej Emisie vydané na základe Programu, môže byť realizované akýmkoľvek spôsobom dohodnutým v Záložnej zmluve a/ alebo právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva.

#### 11.16 **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 vyplatenej čiastke a Majitelia nebudú môcť

v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie. Pre odstránenie pochybností, pohľadávka z každého Dlhopisu každej Emisie bude z výťažku Zabezpečenia uspokojená v rovnakom pomere ako pohľadávky z každého iného Dlhopisu vydaného na základe Programu.

- (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 vydaných na základe Programu, budú jednotliví majitelia dlhopisov uspokojení z výťažku výkonu Zabezpečenia pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov vydaných na základe Programu 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.

#### 11.17 Zánik Zabezpečenia

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov žiadnej Emisie na základe Programu 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 ako Záložcovi, ktorý bude výmaz Zabezpečenia zabezpečovať, všetku potrebnú súčinnosť k výmazu Zabezpečenia z príslušného registra.

#### 11.18 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, mandátára 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 nedbanlivosťou 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. 4 Zákona o konkurze v súvislosti s registrom partnerov verejného sektora sa nepovažuje za okolnosť zakladajúcu spriaznenosť Agentu pre zabezpečenie a Emitenta.

#### 11.19 Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie

- (a) Ak tieto Podmienky, Zmluva s agentom pre zabezpečenie, 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, alebo Ručiteľom 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 rozumne odôvodneného názoru mohlo predstavovať porušenie príslušného právneho predpisu.

#### 11.20 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, 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, 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 25.

#### 11.21 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.) alebo (c) sa stane spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze, Emitent bez zbytočného odkladu informuje o týchto okolnostiach Majiteľov a poverí výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v s Dlhopismi inú Kvalifikovanú osobu. Táto zmena nesmie byť Majiteľom na ujmu. Pre odstránenie pochybností, domnienka spriaznenosti podľa § 9 ods. 4 Zákona o konkurze v súvislosti s registrom partnerov verejného sektora sa nepovažuje za okolnosť zakladajúcu spriaznenosť Agentu pre zabezpečenie a Emitenta.

#### 11.22 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

- (a) Agent pre zabezpečenie nie je povinný prihlásiť v konkurze alebo reštrukturalizácii alebo inom obdobnom konaní Emitenta alebo Záložcu žiadnu pohľadávku Majiteľa, ktorá sa v konkurze Emitenta alebo Záložcu uspokojuje ako podriadená pohľadávka podľa § 95 ods. 3 Zákona o konkurze a ani žiadnu časť svojej pohľadávky ako spoločného a nerozdielneho veriteľa, ktorá zodpovedá podriadenej pohľadávke ktoréhokolvek Majiteľa. 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. 4 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.

11.23 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 výt'azku z výkonu Zabezpečenia. Zostávajúcu čiastku rozdelí pomerne medzi Majiteľov s výnimkou tých Majiteľov, ktorí sú veriteľmi podriadených pohľadávok.

## 12. FINANČNÝ ZÁVÄZOK OHĽADOM VLASTNÉHO IMANIA

12.1 Na účely Podmienok:

**Finančné zadĺženie** znamená akýkoľvek záväzok vznikajúci z dôvodu alebo vo vzťahu k:

- (a) peniazom požičaným vo forme pôžičky alebo úveru (vrátane príslušných naakumulovaných úrokov);
- (b) akejkoľvek sume získanej na základe emisie zmeniek (s výnimkou splatných zmeniek slúžiacich výhradne na zabezpečenie alebo potvrdenie iného dlhu), dlhopisov (vrátane naakumulovaného výnosu z dlhopisov, ktorý ešte nebol vyplatený majiteľom takýchto dlhopisov), akýchkoľvek iných cenných papierov alebo podobných nástrojov (okrem Dlhopisov vo vlastníctve Emitenta);
- (c) akémukoľvek dlhu z akejkoľvek nájomnej zmluvy alebo zmluvy o kúpe prenajatej veci, ktorá by sa v súlade s účtovnými zásadami vzťahujúcimi sa na príslušného člena Skupiny považovala za finančný alebo kapitálový lízing (v zmysle definície platnej pred 1. januárom 2019, teda pred účinnosťou štandardu IFRS 16);
- (d) akejkoľvek pohľadávke postúpenej za protiplnenie alebo diskontovanej, s výnimkou akýchkoľvek pohľadávok, ktoré nie je možné spätne previesť na postupcu, a vo vzťahu ku ktorým nie je prípustný žiadny postih voči postupcovi (pre odstránenie pochybností platí, že takéto prípady Finančného zadĺženia nezahŕňajú pohľadávky postúpené ako zabezpečenie);
- (e) obstarávacím nákladom akéhokoľvek aktíva v rozsahu splatnom po jeho obstaraní alebo získaní povinnou stranou tam, kde je hlavným účelom odloženia platby získať financie alebo financovanie obstarania tohto aktíva a kde je takéto financovanie úročené;
- (f) akejkoľvek povinnosti nahradiť poskytnuté plnenie alebo odškodniť v súvislosti s ručením, sľubom odškodnenia, zárukou, stand-by alebo dokumentárnym akreditívom alebo akýmkoľvek iným podobným nástrojom vystaveným bankou alebo finančnou inštitúciou;
- (g) akejkoľvek sume akéhokoľvek dlhu na základe zálohovej alebo odloženej kúpnej zmluvy, ak jedným z hlavných dôvodov uzavretia tejto zmluvy je získanie finančných prostriedkov; alebo

- (h) (bez duplicitného započítania) sume akéhokoľvek dlhu vo vzťahu k akejkol'vek poskytnutej záruke, ručeniu alebo sľubu odškodnenia za akúkoľvek z položiek uvedených v písmenách (a) až (g) vyššie.

**IFRS** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo (IFRS a interpretácie IFRIC), v znení neskorších zmien a doplnení prijatých právnymi predpismi Európskej únie, ktoré sa uplatňujú konzistentne.

**Podriadený dlh** znamená Finančné zadlženie Emitenta alebo Ručiteľa, ktoré je v celom rozsahu právne účinne pre prípad konkurzu (alebo obdobného zahraničného konania) podriadené:

- (a) v prípade Emitenta, záväzkom Emitenta z Dlhopisov vydaných v rámci Programu;
- (b) v prípade Ručiteľa, záväzkom Ručiteľa z Ručenia; a

je splatné až po úplnom splnení všetkých záväzkov Emitenta z Dlhopisov vydaných v rámci Programu.

**Skupina** znamená v ktorýkoľvek deň Ručiteľa, Emitenta a všetky dcérske spoločnosti Ručiteľa, ktoré Ručiteľ priamo alebo nepriamo ovláda, alebo ktoré sú súčasťou konsolidovaného celku Ručiteľa podľa jeho konsolidovanej účtovnej závierky. Každá spoločnosť patriaca do Skupiny sa označuje v Podmienkach ako **člen Skupiny**.

**Vybraný audítor** znamená akýkoľvek subjekt poskytujúci audítorské služby v súlade s právom príslušnej jurisdikcie zo skupín Ernst & Young, PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte alebo BDO.

- 12.2 Emitent sa do doby splnenia všetkých jeho peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje zabezpečiť, že ukazovateľ podielu vlastného imania na celkovom majetku (*Equity to Total Assets*) (ďalej len **Ukazovateľ UVI**) vo vzťahu k Ručiteľovi po zohľadnení prípadnej Nápravy (ako je definovaná nižšie) nebude v ktoromkoľvek okamihu nižší ako 10 % (ďalej len **Minimálna hodnota UVI**).

- 12.3 **Ukazovateľ UVI** sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$UVI = \frac{E}{CA} \%$$

kde:

**CA** znamenajú celkové konsolidované aktíva Ručiteľa, teda hodnotu uvedenú na riadku súvahy „Aktíva celkom“ (*Total Assets*) v príslušnej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa podľa IFRS; a

**E** znamená súčet (i) celkového konsolidovaného vlastného imania Ručiteľa, teda hodnotu uvedenú na riadku súvahy „Vlastné imanie celkom“ (*Total Equity*) v príslušnej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa podľa IFRS a (ii) Podriadeného dlhu.

- 12.4 Hodnotenie Ukazovateľa UVI Emitent vypočíta a oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 15 vždy na ročnej báze do 30. septembra daného roka podľa údajov k 31. decembru predchádzajúceho roka až do Dňa konečnej splatnosti. Prvýkrát bude hodnotenie Ukazovateľa

UVI vypočítané a oznámené Majiteľom do 30. septembra 2026 podľa údajov k 31. decembru 2025.

### 13. NÁPRAVA PORUŠENIA FINANČNÉHO ZÁVÄZKU

13.1 Bezodkladne po tom, čo sa Emitent dozvie alebo s vynaložením odbornej starostlivosti mal dozvedieť, že Ukazovateľ UVI poklesol pod Minimálnu hodnotu UVI, je Emitent povinný túto skutočnosť oznámiť Agentovi pre zabezpečenie (v adresnej písomnej komunikácii) a tiež Majiteľom spôsobom uvedeným v článku 25.

13.2 Do 25 Pracovných dní po oznámení podľa článku 13.1 môže Emitent vykonať nápravu Ukazovateľa UVI, a to zabezpečením:

- (a) navýšenia základného imania Ručiteľa;
- (b) navýšenia ostatných kapitálových fondov Ručiteľa; alebo
- (c) poskytnutia Podriadeného dlhu Ručiteľovi;

v každom prípade vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agenta pre zabezpečenie (každý z odsekov (a) až (c) vyššie ďalej len **Náprava**).

13.3 Emitent je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 20 Pracovných dní po každej Náprave, preukázať zvýšenie Ukazovateľa UVI na alebo nad Minimálnu hodnotu UVI Agentovi pre zabezpečenie a zverejniť informáciu o tejto skutočnosti spôsobom uvedeným v článku 25, spolu s písomným potvrdením vydaným osobami oprávnenými konať v mene Ručiteľa a potvrdením Vybraného audítora, že po vykonaní Nápravy Ukazovateľ UVI je aspoň rovný Minimálnej hodnote UVI (ďalej len **Potvrdenie o náprave**).

13.4 Každé Potvrdenie o náprave musí obsahovať:

- (a) výpočet napraveného Ukazovateľa UVI zohľadňujúci vykonané navýšenie základného imania alebo ostatných kapitálových fondov, prípadne prijatie Podriadeného dlhu;
- (b) výpis z účtu potvrdzujúci vykonanie platby do základného imania alebo ostatných kapitálových fondov, prípadne prijatie Podriadeného dlhu; a
- (c) rozhodnutie príslušného orgánu Ručiteľa o navýšení základného imania alebo ostatných kapitálových fondov alebo o prijatí Podriadeného dlhu.

### 14. INÉ ZÁVÄZKY

Emitent bude až do úplného splnenia všetkých záväzkov z Dlhopisov dodržiavať nasledujúce povinnosti a zabezpečí, aby každý člen Skupiny dodržiaval povinnosti vyjadrené ako záväzky tejto osoby:

#### 14.1 Záväzok nezriaďiť zabezpečenie

- (a) Emitent a Ručiteľ sa zaväzujú, že s výnimkou prípadov výslovne uvedených v týchto Podmienkach, do splnenia všetkých svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov a Ručení v súlade s týmito Podmienkami, nezriaďia ani neumožnia zriadenie žiadneho záložného práva alebo obdobného vecného práva (ďalej len

**Zabezpečovacie právo**) k svojmu majetku na zabezpečenie akéhokoľvek Finančného zadĺženia, ktoré by obmedzili práva Emitenta alebo Ručiteľa k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku, ak najneskôr súčasne so zriadením takéhoto Zabezpečovacieho práva nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhopisov a Ručenia boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami.

- (b) Záväzok uvedený vyššie sa nevzťahuje na:
- (i) akékoľvek Zabezpečovacie právo na podiely Emitenta alebo Ručiteľa v jeho dcérskych spoločnostiach v prospech tretích osôb;
  - (ii) akékoľvek Zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzilo práva Emitenta alebo Ručiteľa k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku, ktoré sú predmetom takéhoto Zabezpečovacieho práva a ktorých súhrnná hodnota nie je vyššia ako 10 000 000 EUR;
  - (iii) akékoľvek Zabezpečovacie právo v prospech tretích osôb, aké sa obvykle poskytuje v rámci podnikateľskej činnosti vykonávanej Emitentom alebo Ručiteľom alebo zriadené v súvislosti s obvyklými bankovými operáciami Emitenta alebo Ručiteľa;
  - (iv) akékoľvek Zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Emitenta alebo Ručiteľa v čase jeho nadobudnutia alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta alebo Ručiteľa vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich časti (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách);
  - (v) 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 Ručiteľa.

## 14.2 Obmedzenie distribúcií

- (a) Emitent, Ručiteľ ani žiadny iný člen Skupiny:
- (i) 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 danej spoločnosti, ani nerozdelí 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 danej spoločnosti či akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v danej spoločnosti vrátane ich kapitálových fondov; a
  - (ii) nesplatí istinu, úrok alebo akúkoľvek inú platbu (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s Podriadeným dlhom
- (každý z bodov (i) a (ii) ďalej len **Distribúcia**).
- (b) Distribúcia nezahŕňa vykonanie akejkoľvek platby zo strany člena Skupiny, ktorej príjmom je iný člen Skupiny.

- (c) Pre odstránenie pochybností, Distribúcia nezahŕňa ani poskytnutie dlhového (vrátane podriadeného) financovania zo strany akéhokoľvek člena Skupiny ako veriteľa akémukoľvek inému členovi Skupiny ako dlžníkovi, a ani splatenie tohto financovania.
- (d) Závazok uvedený vyššie sa nevzťahuje na vykonanie Distribúcie zo strany Emitenta, Ručiteľa alebo iného člena Skupiny, za predpokladu, že ku dňu vykonania tejto Distribúcie bol zo strany Emitenta vykonaný a zverejnený pro forma výpočet Ukazovateľa UVI uspokojivý pre Agenta pre zabezpečenie a potvrdený štatutárnym orgánom Emitenta resp. Ručiteľa, podľa ktorého hodnota Ukazovateľa UVI bude aspoň 20 % pričom sa pri výpočte bude predpokladať, že predmetná Distribúcia už bola vykonaná (ďalej len **Povolená distribúcia**).

#### 14.3 Obmedzenie transakcií s Blízkymi osobami

- (a) Emitent, Ručiteľ ani žiadny iný člen Skupiny neuzavrie so žiadnou Blízkou osobou transakciu, ktorej predmetom je scudzenie majetku daného člena Skupiny 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.
- (b) **Blízka osoba** znamená (a) každú spoločnosť v Skupine, (b) každú fyzickú osobu, ktorá je akcionárom (priamym či nepriamym) Ručiteľa alebo členom štatutárneho orgánu ktorejkoľvek spoločnosti v Skupine, (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 odseku (b) alebo (c).

#### 14.4 Obmedzenie vo vzťahu k poskytovaniu financovania

- (a) Emitent, Ručiteľ ani žiadny iný člen Skupiny sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom z Finančného zadĺženia akejkoľvek tretej osoby mimo Skupiny okrem úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti.
- (b) Závazok uvedený v odseku 14.4(a) vyššie sa nevzťahuje na poskytnutie financovania Emitentom, Ručiteľom alebo iným členom Skupiny, za predpokladu, že ku dňu poskytnutia takéhoto financovania bol zo strany Emitenta vykonaný a zverejnený pro forma výpočet Ukazovateľa UVI uspokojivý pre Agenta pre zabezpečenie a potvrdený štatutárnym orgánom Emitenta resp. Ručiteľa, podľa ktorého hodnota Ukazovateľa UVI bude aspoň 20 % pričom sa pri výpočte bude predpokladať, že predmetné financovanie už bolo poskytnuté (ďalej len **Povolené financovanie**).
- (c) Pre odstránenie pochybností, obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na poskytnutie úveru (úverov) alebo pôžičky (pôžičiek) zo strany Emitenta Ručiteľovi z prostriedkov získaných z vydaných Dlhopisov v rámci Programu.

#### 14.5 Zadĺženie Emitenta

- (a) Emitent sa zaväzuje a zabezpečí, že do doby úplného splatenia všetkých jeho záväzkov z Dlhopisov nedôjde k zvýšeniu Finančného zadĺženia ani k vzniku nového Finančného zadĺženia Emitenta.

- (b) Obmedzenia uvedené v odseku (a) vyššie sa nevzťahujú na (i) Finančné zadĺženie vzniknuté zo zákona alebo na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia proti Emitentovi, pokiaľ Emitent v súdnom, rozhodcovskom alebo správnom konaní vedúcom k vydaniu príslušného súdneho, rozhodcovského alebo správneho rozhodnutia vystupoval aktívne a v dobrej viere chránil svoje záujmy; (ii) Finančné zadĺženie, pri vzniku ktorého dôjde k refinancovaniu a predčasnému alebo riadnemu splateniu všetkých záväzkov z Dlhopisov vydaných (a nesplatených) v rámci Programu Emitentom; (iii) Finančné zadĺženie vo forme podriadeného úveru alebo podriadenej pôžičky v prípade, že prísluší veritelia tento dlh podriadili záväzkom z Dlhopisov (iv) Finančné zadĺženie vyplývajúce zo všetkých Dlhopisov vydaných (a nesplatených) v rámci Programu, vrátane Dlhopisov, ktoré budú vydané v rámci Programu po prípadnom navýšení celkovej menovitej hodnoty všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu, a (v) Finančné zadĺženie Emitenta vzniknuté v rámci jeho bežnej podnikateľskej činnosti.

#### 14.6 Obmedzenie nakladania s majetkom

- (a) Emitent, Ručiteľ ani žiadny iný člen Skupiny 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 (ďalej len ako **Majetok**) akejkoľvek osobe.
- (b) Obmedzenie uvedené v odseku (a) vyššie sa nevzťahuje na:
- (i) výkon bežnej podnikateľskej činnosti člena Skupiny, vrátane predaja projektov Skupiny;
  - (ii) poskytovanie dlhového (vrátane podriadeného) financovania Ručiteľovi alebo inému členovi Skupiny okrem Emitenta; alebo
  - (iii) nakladanie s Majetkom za predpokladu že trhová hodnota takéhoto Majetku bude vo výške neprekračujúcej 4 000 000 EUR za jeden kalendárny rok.
- (c) Emitent, Ručiteľ ani žiadny iný člen Skupiny nebude nakladať s akýmkoľvek Majetkom podľa odseku (b) vyššie za podmienok iných než pri bežnom obchodnom styku.

#### 14.7 Obmedzenie premien

- (a) Emitent ani Ručiteľ sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia, neuskutočnenia zmeny svojej právnej formy, a nevloží do základného imania inej spoločnosti alebo inak neprevedie ani nezaloží svoj podnik (ďalej len ako **Premena**).
- (b) Obmedzenie uvedené v odseku (a) vyššie sa nevzťahuje na uskutočnenie Premeny Ručiteľa za predpokladu, že (i) nenastal a nepretrváva žiadny Prípád neplnenia záväzkov pričom na tento účel Emitent zverejnil potvrdenie tejto skutočnosti pre Majiteľov, (ii) v dôsledku Premeny nenastane Prípád neplnenia záväzkov a zároveň v dôsledku Premeny nedôjde k porušeniu Ukazovateľa UVI a (iii) Premena nebude mať vplyv na platnosť a účinnosť Ručenia.

- (c) Obmedzenie uvedené v odstavci (a) vyššie sa ďalej nevzťahuje na nadobudnutie Ručiteľom účasti v akejkoľvek inej právnickej osobe (vrátane založenia takejto osoby).

#### 14.8 Zriadenie Zabezpečenia

Emitent sa zaväzuje požiadať a zabezpečiť registráciu Zabezpečenia podľa článku 11.1 v súlade so Záložnou zmluvou.

#### 14.9 Použitie výnosov z Emisií

Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že prostriedky, ktoré Emitent získa z každej Emisie budú použité v súlade s účelom použitia výnosov uvedenom v Konečných podmienkach, pričom prostriedky, ktoré Emitent získa z prvej Emisie vydané v rámci Programu budú (s výnimkou úhrady nákladov Emitenta a poplatkov súvisiacich s touto Emisiou alebo ďalších obdobných platieb, ktoré sú predpokladané týmito Podmienkami alebo Základným prospektom) použité na účely splatenia záväzkov z Existujúcich dlhopisov (ako sú definované v článku 2.1 Základného prospektu).

### 15. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

#### 15.1 Emitent oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 25:

- (a) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. apríla každého kalendárneho roku, svoju výročnú správu a riadnu auditovanú individuálnu účtovnú závierku (vyhotovenú podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) alebo IFRS) vyhotovenú k poslednému dňu účtovného obdobia za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta, počnúc účtovnou závierkou zostavenou k poslednému dňu účtovného obdobia končiaceho 31. decembra 2025;
- (b) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. septembra každého kalendárneho roku, svoju polročnú správu a priebežnú polročnú neauditovanú individuálnu účtovnú závierku (vyhotovenú podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) alebo IFRS) vyhotovenú za prvý kalendárny polrok za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta, počnúc účtovnou závierkou zostavenou k poslednému dňu účtovného obdobia končiaceho 30. júna 2026;
- (c) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. septembra každého roka, ročnú auditovanú konsolidovanú účtovnú závierku Ručiteľa vypracovanú v súlade s IFRS, bez zbytočného odkladu po jej vyhotovení najneskôr však do šiestich mesiacov po skončení príslušného účtovného obdobia, počnúc účtovnou závierkou zostavenou k poslednému dňu účtovného obdobia končiaceho 31. decembra 2025; a
- (d) do 30. septembra každého roka Potvrdenie o splnení záväzku Ukazovateľa UVI podľa článku 12 vydané štatutárnymi zástupcami Ručiteľa (testované k 31. decembru bezprostredne predchádzajúceho roka a počnúc potvrdením za dvanásťmesačné obdobie končiace 31. decembra 2025), a to na základe príslušnej konsolidovanej účtovnej závierke Ručiteľa podľa IFRS.

- 15.2 Povinnosť Emitenta podľa odseku 15.1(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.
- 15.3 Emitent bude tiež zverejňovať podľa článku 25 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 15.1, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.
- 15.4 Informácie, ktoré je Emitent povinný zverejňovať podľa tohto článku 15 bude v príslušnom období postačujúce zo strany Emitenta zverejniť jedenkrát s odkazom na všetky v tej dobe existujúce Emisie vydané na základe Programu (Emitent teda nebude povinný zverejňovať tieto informácie samostatne ku každej jednotlivej Emisii vydané na základe Programu).

## 16. VÝNOS DLHOPISOV

### 16.1 Spôsob určenia; Výnosové obdobie

[**Spôsob určenia** – [pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom: Dlhopisy nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich úrokový výnos je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a ich Emisným kurzom. Články 16.2 a 16.3 sa neuplatnia.]

*alebo*

[pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom:

- (a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške [**Sadzba**] % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**).
- (b) Úrokové výnosy budú vyplatené späť vždy k [**Deň splatnosti úroku**] každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úroku**), a to vždy v súlade s článkom 18 nižšie. Prvý Deň výplaty úrokových výnosov bude [**Prvý deň splatnosti úroku**] a naposledy v Deň splatnosti Dlhopisov.
- (c) Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Výnosového obdobia ešte zahŕňa, pri úrokovej sadzbe stanovenej vyššie.
- (d) **Výnosové obdobie** znamená [**Výnosové obdobie v mesiacoch**] lehotu od Dátumu emisie (vrátane) do prvého Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa) a každé nasledujúce obdobie takého počtu mesiacov odo Dňa splatnosti úroku (vrátane) do nasledujúceho Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa), až do Dňa konečnej splatnosti (bez tohto dňa) (tak, ako je tento pojem definovaný nižšie).
- (e) Výnos do splatnosti je [●].

## 16.2 Stanovenie úrokového výnosu

- (a) Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za obdobie jedného roka sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu (prípadne jej zostávajúcej nesplatennej časti) a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom).
- (b) Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu (prípadne jej zostávajúcej nesplatennej časti), Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa Konvencie pre výpočet úroku podľa článku 2.9. Celková čiastka úrokového výnosu vypočítaná podľa toho článku bude zaokrúhľená na dve desatinné miesta matematicky.
- (c) Stanovená čiastka úrokového výnosu Dlhopisu bude Agentom pre výpočty oznámená bez zbytočného odkladu Majiteľom v súlade s článkom 25. Úroková sadzba a vypočítanie výnosov z Dlhopisov Agentom pre výpočty bude (s výnimkou prípadu zjavnej chyby) pre všetkých Majiteľov konečné a záväzné.

## 16.3 Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom splatnosti Dlhopisov za podmienky, že Menovitá hodnota Dlhopisov bola splatená. Ak nedôjde k úplnému splateniu Dlhopisov v Deň splatnosti Dlhopisov, Dlhopisy budú naďalej úročené, pokiaľ všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi nebudú uhradené Majiteľom.

## 17. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

### 17.1 Konečné splatenie

- (a) Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo [**Dátum konečnej splatnosti**] (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 19.

### 17.2 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.

### 17.3 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) **[[Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta – [pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom: 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 Dlhovisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len **Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** a deň predčasného splatenia Dlhovisov 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.]

*alebo*

[*pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom*: Najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne ktorýkoľvek deň až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom určiť, že všetky Dlhovisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. Deň predčasného splatenia Dlhovisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len **Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** a deň predčasného splatenia Dlhovisov 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. Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta musí byť súčasne aj Dňom výplaty úrokov.]]

- (b) Po predčasnom čiastočnom splatení tak, ako je opísané vyššie, pojem Menovitá hodnota v týchto Podmienkach bude znamenať nezaplatenú menovitou hodnotu každého Dlhovisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhovismi na regulovanom trhu bude nová Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie Menovitej hodnoty. Určenie Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.
- (c) [[**Suma predčasného splatenia Dlhovisov z rozhodnutia Emitenta** – [*pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom*: Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitou hodnotu každého Dlhovisu s úpravou podľa dohody v tomto odseku. Výnos Dlhovisov 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 Dlhovisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto všetci Majitelia berú na vedomia 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. Spolu s Diskontovanou hodnotou Emitent zaplatí Majiteľom aj mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote, ktorý bude určený v Konečných podmienkach (pričom, na vylúčenie pochybností, Konečné podmienky môžu určiť, že mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote sa neuplatní) Vypočítaná výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote vyjadrená v EUR sa vždy zaokrúhli na dve desatinné miesta podľa matematických pravidiel.]

*alebo*

[*pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom*: Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež mimoriadnym úrokovým výnosom Dlhopisu podľa § 7 ods. 1 písm. a) Zákona o dani z príjmov (ďalej len **Mimoriadny úrokový výnos**) podľa dohody v tejto Podmienke nižšie, ktorý bude určený v Konečných podmienkach (pričom, na vylúčenie pochybností, Konečné podmienky môžu určiť, že Mimoriadny úrokový výnos sa neuplatní). Vypočítaná výška Mimoriadneho úrokového výnosu vyjadrená v EUR sa vždy zaokrúhli na dve desatinné miesta podľa matematických pravidiel.]]

- (d) [[**Mimoriadny výnos resp. príplatok Dlhopisu** – [*pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom*: Hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená nasledovne:

<b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>	<b>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</b>
[Určenie obdobia alebo období]	[Vzorec pre výpočet alebo hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote pre každé obdobie]

]

*alebo*

[*pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom*: Hodnota Mimoriadneho úrokového výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená nasledovne:

<b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>	<b>Výška Mimoriadneho úrokového výnosu (v %)</b>
---	--

[Určenie obdobia alebo období]	[Vzorec pre výpočet alebo hodnota Mimoriadneho úrokového výnosu pre každé obdobie]
--------------------------------	--

]

*alebo*

[Nepoužije sa. S Dlhopismi nie je spojený žiadny mimoriadny výnos alebo príplatok pri ich predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta.]]

- (e) Každý Majiteľ kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta (vrátane navýšenia o mimoriadny príplatok alebo Mimoriadny úrokový výnos), pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

#### 17.4 Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta alebo Ručiteľa

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta alebo Ručiteľa, v dôsledku čoho jeden alebo viacero súčasných (ku dňu vyhotovenia Základného prospektu) Konečných vlastníkov Emitenta alebo Ručiteľa, teda páni Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Peter Piš a Michal Borguľa, prestane agregovane vlastniť a/alebo ovládať podiel na základnom imaní alebo hlasovacích práv Emitenta alebo Ručiteľa aspoň 50 %, Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 25 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**).
- (b) 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 30 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.
- (c) Žiadosť podľa odseku (a) vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich alebo osôb za neho konajúcich overenými oprávneným pracovníkom Administrátora. 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), 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.

- (d) [[**Čiastka odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa** – [*pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom*: 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 odseku. 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. Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplátí Emitent každému príslušnému Majiteľovi ako súčasť odkupnej ceny aj mimoriadny príplatok 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.]

*alebo*

[*pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom*: Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa odkúpiť predmetné Dlhopisy a to vždy za 101 % menovitej hodnoty Dlhopisov spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi ku Dňu odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**).]]

#### 17.5 **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.

### 18. **SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA**

#### 18.1 **Mena**

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnosy z Dlhopisov a splatiť Menovitú hodnotu v mene euro. Výnosy z Dlhopisov budú vyplácané a 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.

#### 18.2 **Deň výplaty**

- (a) Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov 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 výplaty úrokov, 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, prípadne 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 vysporiadavané medzibankové obchody v mene euro.

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

- (a) Výnosy z Dlhopisov 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 24.4(a) nižšie; a
  - (ii) na účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty a výplaty úrokov, 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.

### 18.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplatu výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným príjemcom **bežhotovostným** prevodom na ich účet vedený v banke alebo v pobočke zahraničnej banky v členskom štáte Európskej únie alebo inom štáte tvoriacom Európsky hospodársky priestor 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 v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
  - (ii) 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 (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 vyplatiť akýkoľvek úrokový výnos alebo 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 výplatom danej čiastky.

## 18.5 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

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

## 19. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

### 19.1 Prípady neplnenia záväzkov

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

- (a) **Neplnenie.** Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti.
- (b) **Neplnenie finančných záväzkov Skupiny.** Emitent nezabezpečí, aby bol splnený Ukazovateľ UVI uvedený v článku 12 Podmienok a v súvislosti s takýmto porušením nezabezpečí Emitent Nápravu porušenia a nevykoná oznámenie o Náprave porušenia v lehote a spôsobom podľa článku 13 Podmienok.
- (c) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.**
  - (i) Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v odseku (a) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z Podmienok (vrátane záväzku zabezpečiť, že akýkoľvek člen Skupiny dodrží povinnosti vyjadrené ako záväzky tejto osoby) 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 nenapraví 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.

- (ii) Emitent alebo Záložca poruší alebo nesplní akýkoľvek záväzok vo vzťahu k Zabezpečeniu, vyplývajúci z Podmienok, zo Záložnej zmluvy alebo zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie (vrátane porušenia alebo nepravdivosti vyhlásení zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Záložnej zmluvy) a takéto porušenie, nepravdivosť vyhlásenia alebo nesplnenie Emitent alebo Záložca nenapraví v lehote 30 Pracovných dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený Agentom pre zabezpečenie alebo ktorýmkoľvek Majiteľom listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora. Porušenie alebo nesplnenie podľa tohto bodu Emitent bezodkladne oznámi Majiteľom.
- (d) **Neplnenie ostatných záväzkov Skupiny (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný záväzok z Finančného zadĺženia ktoréhokoľvek člena Skupiny v celkovej čiastke prevyšujúcej: (i) 20 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) v prípade Emitenta alebo Ručiteľa, pričom táto čiastka je počítaná na individuálnej báze alebo (ii) 75 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) v súhrne (ale bez dvojitého započítania) v prípade jedného alebo viacerých členov Skupiny, nebude príslušným členom Skupiny 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 príslušným členom Skupiny a príslušným veriteľom. Prípád neplnenia záväzkov podľa tohto bodu nenastane, pokiaľ príslušný člen Skupiny v dobrej viere uplatní námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutoční platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bol uznaný povinným plniť.
- (e) **Platobná neschopnosť.** (i) Emitent alebo Ručiteľ 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 alebo Ručiteľa je príslušným súdom alebo iným príslušným orgánom vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta alebo Ručiteľa je príslušným súdom zamietnutý výlučne z dôvodu, že Emitentov alebo Ručiteľov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent alebo Ručiteľ 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.
- (f) **Začatie konkurzného, reštrukturalizačného alebo podobného konania.** Akákoľvek osoba podá návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta alebo Ručiteľa, na reštrukturalizáciu Emitenta alebo Ručiteľa, vyrovnanie voči Emitentovi alebo Ručiteľovi, oddĺženia Emitenta alebo Ručiteľa alebo na začatie iného podobného konania voči Emitentovi alebo Ručiteľovi. Udalosť vyššie nie je Prípád neplnenia záväzkov, ak ide o návrh podaný inou osobou ako Emitent alebo Ručiteľ, ktorý je zjavne nedôvodný a (i) ktorý je príslušným orgánom zamietnutý do 30 kalendárnych dní od jeho podania alebo (ii) Emitent 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.** Je vydané právoplatné rozhodnutie súdu v akejkolvek príslušnej jurisdikcii alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia Emitenta alebo Ručiteľa o zrušení Emitenta alebo Ručiteľa s likvidáciou.
- (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 Emitenta, kde bude Emitent vystupovať ako zúčastnená osoba (najmä zlúčenie, splynutie, prevod obchodného imania na spoločníka, rozdelenie), 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.
- (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 akejkolvek jej časti.
- (k) **Vykonávacie konanie.** Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia, exekúcii alebo obdobnému právnomu konaniu postihujúcemu akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo Ručiteľa, ktoré má podstatný nepriaznivý dopad na podnikateľskú alebo finančnú situáciu Emitenta alebo Ručiteľa alebo na schopnosť Emitenta alebo Ručiteľa plniť záväzky z Dlhopisov resp. z Ručiteľského vyhlásenia, 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 Ručiteľa alebo na schopnosť Emitenta alebo Ručiteľa plniť záväzky z Dlhopisov alebo Ručiteľského vyhlásenia.
- (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 alebo Ručiteľ prestane vykonávať svoj predmet činnosti ktorý vykonáva k Dátumu emisie prvej Emisie alebo nastali okolnosti (vrátane

zámeru Emitenta alebo Ručiteľa), ktoré môžu smerovať k trvalému alebo dočasnému zastaveniu vykonávania takéhoto predmetu činnosti alebo k trvalému alebo dočasnému zastaveniu prevádzky Emitenta alebo Ručiteľa.

(o) **Ukončenie Ručenia.**

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.

## 19.2 Následky Prípady neplnenia záväzkov

- (a) Ak nastane Prípady neplnenia záväzkov je Emitent povinný oznámiť ho Majiteľom spôsobom uvedeným v článku 25 nižšie bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o príslušnom porušení alebo iných okolnostiach spôsobujúcich vznik Prípady neplnenia záväzkov dozvedel alebo s vynaložením s vynaložením odbornej starostlivosti mal dozvedieť. Pre vylúčenie pochybností, ak konkrétny Prípady neplnenia záväzkov podľa týchto Podmienok pripúšťa lehotu na plnenie alebo nápravu, Emitent je povinný takého oznámenie vykonať až po uplynutí lehoty na plnenie alebo nápravu a iba pokiaľ v rámci tejto lehoty nedôjde k plneniu alebo náprave.
- (b) Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípady 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 24.1 nižšie (ďalej tiež len **Ziadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

## 19.3 Vylúčenie opakovania

Majiteľ nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípady 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.

## 19.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) **[[Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov** – *[pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom*: Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (s úpravou podľa tohto odseku) 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**). Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve s úpravou podľa dohody v tomto odseku. 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 čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľovi v Deň predčasnej splatnosti bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie. 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.]

*alebo*

[*pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom*: Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov) 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**). Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve.]]

- (b) Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 24.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 18.4, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.
- (c) 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.

## 20. PREMLČANIE

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

## 21. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

### 21.1 Určená prevádzkareň a platobné miesto

Určená prevádzkareň a platobné 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

### 21.2 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.

### 21.3 **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.

### 21.4 **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.

## 22. **KOTAČNÝ AGENT**

22.1 Činnosť kотаčného 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 kотаčného 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.

22.2 Emitent prostredníctvom Kотаčného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

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

## 23. **ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV**

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov dohodnúť na (i) akejkoľvek zmene ktoréhokolvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmeého omylu alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (ii) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokolvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom ujmu.

## 24. **SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV**

### 24.1 **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 Zákomom 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 podpisania 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.

## 24.2 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.
- (d) Emitent Schôdzu vždy zvolá ako spoločnú schôdzu Majiteľov všetkých Dlhopisov vydaných na základe Programu.

## 24.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 25 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.

#### 24.4 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 a osoby ním kontrolované alebo jemu 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, Agentu pre zabezpečenie a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora alebo Agentu pre zabezpečenie, notár a hostia prizvaní Emitentom, Agentom pre zabezpečenie a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom. Za účasť na Schôdzi osôb na Emitent, Agentu pre zabezpečenie

alebo Administrátora sa považuje aj účasť takýchto osôb prostredníctvom elektronických prostriedkov komunikácie na diaľku, ak Emitent neurčí inak.

## 24.5 Pribeh 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 vydaných na základe Programu, ktorých menovitá hodnota predstavuje k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi viac ako 50 % menovitej hodnoty nesplatennej časti Dlhopisov všetkých dovtedy vydaných Emisií na základe Programu. 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 prihliaďať.

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 24.6 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 24.3. 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.

## 24.6 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 19.5) 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 dlhopisov registrovaný.

(b) 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 hodnotu 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.

- (c) 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 prevádzky, 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, 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 Dlhopisom považuje za Deň predčasnej splatnosti. Emitent je po dohode s Administrátorom oprávnený splatiť Menovitú hodnotu a príslušný úrokový výnos (ak sa uplatní) každému Majiteľovi dotknutých Dlhopisov aj pred takto určeným Dňom predčasnej splatnosti.
- (d) Na predčasné splatenie dotknutých Dlhopisov podľa tohto odseku sa primerane použije článok 18 a článok 19.4, pričom Emitent je povinný do 30 dní od doručenia Žiadosti vyplatiť Majiteľa v súlade s týmito článkami alebo zabezpečiť voči tomuto Majiteľovi zachovanie Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze.
- (e) Právo požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu (s úpravou v prípade dlhopisov s nulovým úrokovým výnosom) podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ v prípade, ak nastal a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov podľa článku 24.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 24.2.

## 25. OZNÁMENIA

- 25.1 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).
- 25.2 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 Základnému prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Základný prospekt.
- 25.3 Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

JTRE Financing, s.r.o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

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

## **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 Základného prospektu.
- 26.4 Odkaz na číslovaný článok alebo odsek znamená odkaz na daný článok alebo odsek týchto Podmienok, ak nie je výslovne uvedené inak.
- 26.5 Základný 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.
- 26.6 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.

*[Koniec samostatne číslovanej časti Spoločných podmienok]*

## 9.2 Podmienky ponuky

Emisie dlhopisov vydaných na základe Programu, 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. Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy [info@jtbanka.sk](mailto:info@jtbanka.sk).

Emitent pred vydaním každej Emisie dlhopisov vydaných na základe Programu uzavrie s Hlavným manažérom zmluvu o umiestnení dlhopisov danej 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 Základného 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 [Dátum začiatku ponuky] do dňa [Dátum ukončenia ponuky] (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 [Minimálna výška objednávky]. 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 zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov.

**[Informácia o poplatkoch účtovaných investorom** – [V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Poplatok za transakciu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) v sekcii „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 6. júna 2025 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 6. júna 2025.] alebo **[Opis poplatkov účtovaných investorom]**]. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Základného prospektu a ktorí v čase schválenia Základného prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.

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.

Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra platená Emitentom za umiestnenie Dlhopisov predstavuje **[Odmena Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov]** z objemov Dlhopisov upísaných a/alebo sprostredkovaných Hlavným manažérom.

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 Základného 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 Základného prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností Emitent dáva súhlas na použitie Základného prospektu vybraným finančným sprostredkovateľom. Podmienkou udelenia súhlasu s použitím Základného prospektu je písomné povolenie Eminentu s použitím Základného 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 Základného prospektu.

Emitent výslovne prijíma zodpovednosť za obsah Základného 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 [**Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky**]. 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 kotočným agentom za cenu danú aktuálnou ponukou a dopytom po Dlhopisoch.

[**Informácia o poplatkoch účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke** – [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 sadzovníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzovník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk) v sekcii „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzovník poplatkov“ pod odkazom Sadzovník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 6. júna 2025 a Sadzovník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 6. júna 2025.] **alebo [Opis poplatkov účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke]**].

#### **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.

Akakoľvek 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.

**[Všetky regulované trhy alebo rovnocenné trhy, na ktorých sú podľa vedomia Emitenta dlhopisy rovnakej triedy ako sú Dlhopisy, ktoré sa majú ponúknuť alebo prijať na obchodovanie, už prijaté na obchodovanie.]**

### 9.3 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 (vrátane všetkých jej dodatkov, ak boli vyhotovené) o obstaraní emisií Dlhopisov v rámci dlhopisového programu činnosťou spojenou s prípravou Programu, Základného prospektu 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 Allen Overy Shearman Sterling s.r.o., so sídlom Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 35 857 897, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 28828/B, ako transakčného právneho poradcu.

#### [Informácia o ďalších poradcoch]

#### Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii / ponuke

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 sa môžu v budúcnosti podieľať na financovaní Projektovej spoločnosti 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 Základného prospektu nie je Emitentovi známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisie či ponuku Dlhopisov.

#### [Opis iných záujmov]

#### [Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov]

#### Odhadované náklady Emisie, dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie

Emitent odhaduje, že odmeny, náklady a výdavky súvisiace s Emisiou, ktoré sa týkajú najmä vypracovania Základného prospektu a Konečných podmienok 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 [**Odhadované náklady Emisie**].

**[Dôvody ponuky a použitie čistého výnosu z Emisie – [[Odhadovaný čistý výnos z Emisie] bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov použitý najmä na splatenie záväzkov Emitenta z Existujúcich dlhopisov]]. alebo [[Odhadovaný čistý výnos z Emisie] bude poskytnutý [Ručiteľovi] [spoločnosti [●]] v rámci Skupiny], formou úveru, pôžičky alebo inou formou financovania, pričom [Ručiteľ] [alebo] [spoločnosť [●] v rámci Skupiny] použije takto získané prostriedky na [●].] alebo [Iné dôvody ponuky a použitie čistého výnosu z Emisie]]**

Účel použitia prostriedkov získaných z príslušnej Emisie je zároveň dôvodom ponuky takejto 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 Základného prospektu sú v súlade so sadzovníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB odhadované na 4 200 EUR (3 500 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.

Okrem Dlhopisov vydaných na základe Programu, Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere, ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Emitent uvádza, že medzi už vydané Dlhopisy na základe Programu patria Existujúce dlhopisy, ktoré sú prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

### **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.

## 10. FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK

Nižšie je uvedený formulár Konečných podmienok, ktoré budú vyhotovené pre každú Emisiu Dlhopisov, ktorá bude vydaná na základe Základného prospektu v rámci Programu, s doplnením konkrétnych údajov týkajúcich sa predmetnej Emisie Dlhopisov. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú Emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu pred začiatkom vydávania Dlhopisov.

Týmto symbolom „[●]“ sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú doplnené. Ak je pri danej informačnej položke uvedené „(výber alternatívy zo Spoločných podmienok)“ znamená to, že daný údaj je uvedený v Spoločných podmienkach pri príslušnej informačnej položke vo viacerých variantoch a v Konečných podmienkach bude uvedený iba taký variant alebo varianty ako je relevantné pre danú Emisiu.

Informácie o prípadnom Dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách, budú v príslušných Konečných podmienkach uvedené len ak bude vyhotovený príslušný Dodatok k Základnému prospektu.

*[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]*



## KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]

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

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa [●]

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené 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 (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov zabezpečených záložným právom v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 150 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252 (ďalej len **Emitent**) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2 Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta: [●]. Informácie o Emitentovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a jeho prípadných dodatkov. Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [Dodatok k Základnému prospektu č. [●] schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●].]

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

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

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.

## ČASŤ A: DOPLNENIA EMISNÝCH PODMIENOK DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu so Spoločnými podmienkami tvorí emisné podmienky príslušnej Emisie.

### 7.1 Údaje o cenných papieroch

#### 2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota a emisný kurz

Názov:	[●]
Celkový objem Emisie:	[●]
Menovitá hodnota:	[●]
Celkový počet Dlhopisov:	[●]
ISIN:	[●]
FISN:	[●]
CFI:	[●]
Emisný kurz:	<p>[●] (výber alternatívy zo Spoločných podmienok)</p> <p>[pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom: Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len <b>Emisný kurz</b>) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti [<b>Uvažovaný ročný výnos do splatnosti</b>]. Pre Dátum emisie (ako je definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na [<b>Percentuálna hodnota emisného kurzu</b>] 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:</p> $EK = \frac{1}{(1 + [\text{Uvažovaný ročný výnos do splatnosti}])^{\text{Zostávajúca splatnosť}}} \times 100$ <p>kde <i>Zostávajúca splatnosť</i> bude vypočítaná ako počet dní odo dňa upísania daného Dlhopisu do Dňa konečnej splatnosti (ako je definovaný nižšie) podľa Konvencie určenej podľa článku 2.9 Podmienok.</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom: Emisný kurz Dlhopisov vydaných k Dátumu emisie sa rovná 100 % ich Menovitej hodnoty (ďalej len <b>Emisný kurz</b>). K Emisnému kurzu akéhokoľvek Dlhopisu upísanému po Dátume emisie bude pripočítaný zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca:</p> $EK = 100 \% + \left( \frac{\text{aktuálna úroková sadzba v \%}}{360} \times PD \right)$ <p>kde</p> <p><b>EK</b> znamená zvýšený emisný kurz vyjadrený ako % z Menovitej hodnoty Dlhopisu;</p>

	<p><b>PD</b> znamená počet dní od Dátumu emisie (resp. posledného Dňa výplaty úrokov, ak dôjde k vydaniu niektorých Dlhopisov po takom dni) do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije Konvencia určená podľa článku 2.9 Podmienok.]]</p>
Konvencia:	<p>[● (výber alternatívy zo Spoločných podmienok)</p> <p>[pre dlhopisy s Konvenciou BCK Standard 30E/360: (BCK Standard 30E/360) Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok (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 <b>Konvencia</b>).]</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[pre dlhopisy s Konvenciou Skutočný počet dní/365 alebo Act/365: Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok (ako aj iných výpočtov podľa Podmienok) sa použije podiel skutočného počtu dní v období, za ktoré sa úrokový alebo iný výnos určuje, a čísla 365 (ďalej len <b>Konvencia</b>).]]</p>

### 3. Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov

Dátum Emisie:	[●]
---------------	-----

### 16. Výnos Dlhopisov

Spôsob určenia:	<p>[● (výber alternatívy zo Spoločných podmienok)</p> <p>[pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom: Dlhopisy nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich úrokový výnos je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a ich Emisným kurzom. Články 16.2 a 16.3 Podmienok sa neuplatnia.]</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom:</p> <p>(a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške [Sadzba] % p. a. (ďalej len <b>Úroková sadzba</b>).]</p> <p>(b) Úrokové výnosy budú vyplatené spätne vždy k [Deň splatnosti úroku] každého roka (každý takýto deň ďalej len <b>Deň výplaty úroku</b>), a to vždy v súlade s článkom 18 nižšie. Prvý Deň výplaty úrokových výnosov bude [Prvý deň splatnosti úroku] a naposledy v Deň splatnosti Dlhopisov.</p> <p>(c) Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Výnosového obdobia ešte zahŕňa, pri úrokovej sadzbe stanovenej vyššie.</p> <p>(d) Výnosové <b>obdobie</b> znamená [Výnosové obdobie v mesiacoch] lehotu od Dátumu emisie (vrátane) do prvého Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa) a každé nasledujúce obdobie takého počtu</p>
-----------------	--

	<p>mesiacov odo Dňa splatnosti úroku (vrátane) do nasledujúceho Dňa splatnosti úroku (bez tohto dňa), až do Dňa konečnej splatnosti (bez tohto dňa) (tak, ako je tento pojem definovaný nižšie)</p> <p>(e) Výnos do splatnosti je [●].</p>
--	--

### 17. Splatnosť Dlhopisov a ich odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	[●]
Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:	<p>[● (výber alternatívy zo Spoločných podmienok)</p> <p>[pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom: 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) 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 <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><i>alebo</i></p> <p>[pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom: Najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne ktorýkoľvek deň 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) 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 <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. Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta musí byť súčasne aj Dňom výplaty úrokov.]]</p>
Suma predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:	<p>[● (výber alternatívy zo Spoločných podmienok)</p> <p>[pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom: 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 s úpravou podľa dohody v tomto odseku. 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</p>

	<p>všetci Majitelia berú na vedomia 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 <b>Diskontovaná hodnota</b>) 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. Spolu s Diskontovanou hodnotou Emitent zaplatí Majiteľom aj mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote, ktorý bude určený v Konečných podmienkach (pričom, na vylúčenie pochybností, Konečné podmienky môžu určiť, že mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote sa neuplatní) Vypočítaná výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote vyjadrená v EUR sa vždy zaokrúhli na dve desatinné miesta podľa matematických pravidiel.]</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[<i>pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom</i>: Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež mimoriadnym úrokovým výnosom Dlhopisu podľa § 7 ods. 1 písm. a) Zákona o dani z príjmov (ďalej len <b>Mimoriadny úrokový výnos</b>) podľa dohody v tejto Podmienke nižšie, ktorý bude určený v Konečných podmienkach (pričom, na vylúčenie pochybností, Konečné podmienky môžu určiť, že Mimoriadny úrokový výnos sa neuplatní). Vypočítaná výška Mimoriadneho úrokového výnosu vyjadrená v EUR sa vždy zaokrúhli na dve desatinné miesta podľa matematických pravidiel.]]</p>				
<p>Mimoriadny výnos Dlhopisu:</p>	<p>[● (<i>výber alternatívy zo Spoločných podmienok</i>)</p> <p>[<i>pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom</i>: Hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená nasledovne:</p> <table border="1" data-bbox="549 1435 1449 1805"> <tr> <td data-bbox="549 1435 1002 1637"> <p><b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b></p> </td> <td data-bbox="1002 1435 1449 1637"> <p><b>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1637 1002 1805"> <p>[Určenie obdobia alebo období]</p> </td> <td data-bbox="1002 1637 1449 1805"> <p>[Vzorec pre výpočet alebo hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote pre každé obdobie]</p> </td> </tr> </table> <p>]</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[<i>pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom</i>: Hodnota Mimoriadneho úrokového výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená nasledovne:</p>	<p><b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b></p>	<p><b>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</b></p>	<p>[Určenie obdobia alebo období]</p>	<p>[Vzorec pre výpočet alebo hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote pre každé obdobie]</p>
<p><b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b></p>	<p><b>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</b></p>				
<p>[Určenie obdobia alebo období]</p>	<p>[Vzorec pre výpočet alebo hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote pre každé obdobie]</p>				

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="549 210 1002 416"><b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b></td> <td data-bbox="1002 210 1439 416"><b>Výška Mimoriadneho úrokového výnosu (v %)</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 416 1002 584">[Určenie obdobia alebo období]</td> <td data-bbox="1002 416 1439 584">[Vzorec pre výpočet alebo hodnota Mimoriadneho úrokového výnosu pre každé obdobie]</td> </tr> </table> <p data-bbox="539 618 549 651">]</p> <p data-bbox="539 685 608 719"><i>alebo</i></p> <p data-bbox="539 752 1439 819">[Nepoužije sa. S Dlhopismi nie je spojený žiadny mimoriadny výnos alebo príplatok pri ich predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta.]</p>	<b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>	<b>Výška Mimoriadneho úrokového výnosu (v %)</b>	[Určenie obdobia alebo období]	[Vzorec pre výpočet alebo hodnota Mimoriadneho úrokového výnosu pre každé obdobie]
<b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>	<b>Výška Mimoriadneho úrokového výnosu (v %)</b>				
[Určenie obdobia alebo období]	[Vzorec pre výpočet alebo hodnota Mimoriadneho úrokového výnosu pre každé obdobie]				
<p data-bbox="165 864 459 965">Čiastka odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa:</p>	<p data-bbox="539 864 1114 898">[● (výber alternatívy zo Spoločných podmienok)]</p> <p data-bbox="539 931 1439 1536">[<i>pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom</i>: 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 odseku. 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 <b>Čiastka odkúpenia</b>) 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. Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi ako súčasť odkupnej ceny aj mimoriadny príplatok 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.]</p> <p data-bbox="539 1570 608 1603"><i>alebo</i></p> <p data-bbox="539 1637 1439 1805">[<i>pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom</i>: Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa odkúpiť predmetné Dlhopisy a to vždy za 101 % menovitej hodnoty Dlhopisov spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi ku Dňu odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako <b>Čiastka odkúpenia</b>).]]</p>				

### 19. Predčasná splatnosť

<p data-bbox="165 1917 416 1984">Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov:</p>	<p data-bbox="539 1917 1118 1951">[● (výber alternatívy zo Spoločných podmienok)]</p> <p data-bbox="539 1984 1439 2085">[<i>pre dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom</i>: Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (s úpravou podľa tohto odseku) sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci</p>
---	---

	<p>nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len <b>Deň predčasnej splatnosti</b>). Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve s úpravou podľa dohody v tomto odseku. 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 čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľovi v Deň predčasnej splatnosti bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie. 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.]</p> <p><i>alebo</i></p> <p>[<i>pre dlhopisy s pevným úrokovým výnosom:</i> Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov) 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 <b>Deň predčasnej splatnosti</b>). Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve.]]</p>
--	--

## ČASŤ B: DOPLNENIA PODMIENOK PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

### 9.2 Podmienky ponuky

<b>Podmienky primárnej verejnej ponuky</b>	
Dátum začiatku ponuky:	[●]
Dátum ukončenia ponuky:	[●]
Minimálna výška objednávky:	[●]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	<p>[● (<i>výber alternatívy zo Spoločných podmienok</i>)</p> <p>[V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Poplatok za transakciu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a> v sekcii „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov</p>

	časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 6. júna 2025 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 6. júna 2025.] <b>alebo [Opis poplatkov účtovaných investorom]</b>
Odmena Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov:	[●]
<b>Sekundárna ponuka Dlhopisov</b>	
Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky:	[●]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke:	[●] ( <i>výber alternatívy zo Spoločných podmienok</i> )  [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, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a> v sekcii „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 6. júna 2025 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 6. júna 2025.] <b>alebo [Opis poplatkov účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke]</b>
Všetky regulované trhy alebo rovnocenné trhy, na ktorých sú podľa vedomia Emitenta dlhopisy rovnakej triedy ako sú Dlhopisy, ktoré sa majú ponúknuť alebo prijať na obchodovanie, už prijaté na obchodovanie:	[●] / Neuplatňuje sa.

**9.3 Dodatočné informácie**

Informácia o ďalších poradcoch:	[●] / Neuplatňuje sa.
Opis iných záujmov:	[●] / Neuplatňuje sa.
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	[●] / Neuplatňuje sa.
Odhadované náklady Emisie:	[●]
Dôvody ponuky a použitie čistého výnosu z Emisie:	[●] ( <i>výber alternatívy zo Spoločných podmienok</i> )  [[ <b>Odhadovaný čistý výnos z Emisie</b> ] bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov použitý najmä na splatenie záväzkov Emitenta z Existujúcich dlhopisov]]. <b>alebo</b> [[ <b>Odhadovaný čistý výnos z Emisie</b> ] bude poskytnutý

[Ručiteľovi] [spoločnosti [●]] v rámci Skupiny], formou úveru, pôžičky alebo inou formou financovania, pričom [Ručiteľ] [alebo] [spoločnosť [●] v rámci Skupiny] použije takto získané prostriedky na [●].] *alebo* **[Iné dôvody ponuky a použitie čistého výnosu z Emisie]**

V Bratislave, dňa [●].

---

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

Meno: [●]

Funkcia: [●]

## 11. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Aranžér.** 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 v rámci dlhopisového programu (vrátane všetkých jej dodatkov, ak boli vyhotovené) činnosťou spojenou s prípravou Programu, Základného prospektu a zabezpečením vydania Dlhopisov, 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, ktorá bude uzatvorená vo vzťahu ku každej jednotlivej Emisii, poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, pôsobiacej v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, ako hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov vydaných v rámci každej Emisie.
- (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 nábrežie 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 každej 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 Základného prospektu.** Základný prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Základného prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.
- (5) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z Účtovných závierok Emitenta zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov.
- (6) **IFRS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Ručiteľa vychádzajú z Účtovných závierok Ručiteľa, ktoré boli zostavené podľa IFRS v znení prijatom EÚ.
- (7) **Kótovanie a prijatie na obchodovanie.** Emitent môže podať žiadosť o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh BCPB, v každom prípade tak, ako to bude bližšie špecifikované v Konečných podmienkach.
- (8) **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.
- (9) **Čísla ISIN.** Príslušné medzinárodné identifikačné číslo cenných papierov (ISIN) vo vzťahu k Dlhopisom vydaným v rámci Programu bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
- (10) **Štatutárni audítori Emitenta.** Nezávislým audítorom 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 SKAU pod č. 96.

- (11) **Štatutárni audítori Ručiteľa.** Nezávislým audítorom Ručiteľa je spoločnosť KPMG Limited (*Chartered Accountants*), so sídlom 14 Esperidon Street, 1087, Nikózia, Cypruská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E194/095.
- (12) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z Účtovných závierok Emitenta a Účtovných závierok Ručiteľa sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.
- (13) **Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov.** V článkoch 2.3 5.5 Základného prospektu boli použité makroekonomické údaje a údaje o trhu s nehnuteľnosťami zo zdrojov zverejnené:
- (a) NBS, na webovom sídle [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk);
  - (b) Štatistického úradu Slovenskej republiky, na webovom sídle <https://slovak.statistics.sk>;
  - (c) Medzinárodným menovým fondom, na webovom sídle <https://www.imf.org>;
  - (d) Organizáciou pre hospodársku spoluprácu a rozvoj, na webovom sídle <https://www.oecd.org>;
  - (e) Eurostatom, na webovom sídle <https://ec.europa.eu/eurostat>;
  - (f) Office for National Statistics, na webovom sídle <https://www.ons.gov.uk>;
  - (g) Európskou komisiou, na webovom sídle <https://commission.europa.eu>;
  - (h) nemeckým federálnym štatistickým úradom Destatis, na webovom sídle <https://www.destatis.de>;
  - (i) Colliers, na webovom sídle <https://colliers.com>;
  - (j) Cushman & Wakefield, na webovom sídle <https://www.cushmanwakefield.com/>; a
  - (k) CBRE, na webovom sídle <https://www.cbre.com/>.

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 reprodukováných informácií. V Základnom prospekte neboli použité informácie pochádzajúce zo správ expertov alebo znalcov.

- (14) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi, Ručiteľovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané. Dlhopisy nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom jednotlivých Emisií bude rating pridelený.
- (15) **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 Základný 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*

*otázky 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 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 **cudzie 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 verejnému poriadku.

## 12. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

- (1) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov ktorejkoľvek Emisie 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 Základnom 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 príslušnej Emisie (ktoré budú tvorené Spoločnými podmienkami v spojení s príslušnými Konečnými podmienkami danej Emisie), údajom uvedeným v tomto Základnom 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.

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

Poskytnutie Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok, ani ponúkание, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte sú pravdivé a presné po dátume Základného prospektu (resp. dátume jeho aktualizácie) alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkoľvek udalosti, ktorá by mohla zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu vo vyhliadkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta od dátumu vyhotovenia Základného prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v súvislosti s Programom 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“ Základného prospektu – bod „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu vyhotovenia Základného prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Základného 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) **Výhl'adové vyhlásenia.** Niektoré výroky v tomto Základnom prospekte sa môžu považovať za „výhl'adové vyhlásenia“. Výhl'adové vyhlásenia zahŕňajú výroky ohľadom plánov, cieľov, zámerov, stratégií a budúcej činnosti a výkonnosti Emitenta, Ručiteľa alebo Skupiny JTRE a predpokladov, z ktorých tieto výhl'adové vyhlásenia vychádzajú. Emitent na identifikáciu

výhľadových 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, Ručiteľa ako aj Skupiny JTRE je vystavené mnohým rizikám a neistotám, ktoré by mohli spôsobiť nepresnosť výhľadového oznámenia. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba ku dňu vypracovania tohto Základného 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 Základnom 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 Základného prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Základný prospekt bol schválený NBS iba na účely verejnej ponuky príslušných Emisií 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 Základného 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 Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na tieto osoby môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Základný 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 Základný prospekt, vrátane prípadných Dodatkov k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky 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 Základný prospekt alebo Dodatky k Základnému prospektu, jednotlivé Konečné podmienky 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.** Konečné podmienky budú obsahovať základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy danej Emisie a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov danej Emisie. 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 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 Základného prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky informácie v Základnom prospekte sú uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Základný prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou Dodatku k Základnému prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha Dodatok k Základnému prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Základný prospekt.

**NBS schválila Základný 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 a ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu. Základný 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 Základného prospektu.** Základný prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Základnému prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Základného prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri článok 6 Základného prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“). Úplnú informáciu o Emitentovi a Dlhopisoch je možné získať len kombináciou Základného prospektu (vrátane Dodatkov k Základnému prospektu a dokumentov a údajov zaradených prostredníctvom odkazov) a príslušných Konečných podmienok a príslušných Súhrnov (ak budú vyhotovené).
- (8) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Základnom 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.** Základný prospekt ani žiadne Konečné podmienky nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta alebo Hlavného manažéra alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta, Ručiteľa 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 vyčerpávacím 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 Základný 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 24 %, 21 % alebo 10 % 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 24 %, 21 % alebo 10 %;
- (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 emisie Dlhopisov s pevným úrokovým výnosom bude daň 19% vybraná zrážkou.

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 zahŕňajú 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 POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK**

<b><u>Definovaný pojem alebo skratka:</u></b>	<b><u>Strana:</u></b>
<b>A</b>	
Administrátor.....	92, 115
Agent pre výpočty.....	115
Agent pre zabezpečenie.....	2, 64, 115
Aranžér.....	115
<b>B</b>	
BCPB.....	2
Blízka osoba.....	77
<b>C</b>	
CDCP.....	5, 63
Celkový objem Emisie.....	61
Čiastka odkúpenia.....	85
členský štát.....	9
cudzie rozhodnutia.....	117
<b>D</b>	
Dátum emisie.....	63
Delegované nariadenie o prospekte.....	2
Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.....	81
Deň konečnej splatnosti.....	81
Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa.....	84
Deň predčasnej splatnosti.....	92
Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.....	82
Deň vydania dlhopisov.....	100
Deň výplaty.....	85
Deň výplaty úrokov.....	80
Diskontovaná hodnota.....	82
Distribúcia.....	76
Distribútor.....	119
Dlhopisy.....	2, 61
Dlhopisy Ganz House.....	19
Dlžníci Emitenta.....	6
Dodatok.....	2
<b>E</b>	
Emisia.....	2, 61
Emisný kurz.....	62
Emitent.....	2, 61, 106
Existujúce dlhopisy.....	6
<b>H</b>	
Hlasujúci majitelia.....	96
Hlavný manažér.....	115
<b>I</b>	
IFRS.....	74, 115
Inštrukcia.....	86
<b>K</b>	
Konečné podmienky.....	2, 61
Konvencia.....	63

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Kotačný agent .....	93, 115
kríza .....	8
Kvalifikovaná osoba .....	72
<b>L</b>	
Lehota pre Žiadosť .....	98
<b>M</b>	
Majetok .....	78
Majiteľa .....	63
Majitelia .....	63
Menovitá hodnota .....	62
MiFID II .....	102, 106
Mimoriadny úrokový výnos .....	83
Minimálna hodnota UVI .....	74
<b>N</b>	
Náklady .....	104
Náprava .....	75
Nariadenie o insolvenčnom konaní .....	9
Nariadenie o prospekte .....	2, 106
Následná záložná zmluva 1 .....	66
Následná záložná zmluva 2 .....	67
Následné záložné právo 1 .....	66
Následné záložné právo 2 .....	67
NBS .....	2
<b>O</b>	
Obdobné konanie .....	89
Oprávnený príjemca .....	86
Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi .....	95
Oznámenie o zmene kontroly .....	84
<b>P</b>	
Písomná výzva .....	56
Podmienky .....	61
Podriadený dlh .....	74
Ponuka .....	100
Potvrdenie o náprave .....	75
Povolená distribúcia .....	77
Povolené financovanie .....	77
Pracovný deň .....	86
Predseda Schôdze .....	96
Premena .....	78
Prípud neplnenia záväzkov .....	88
Príslušná evidencia .....	63
Program .....	2
<b>R</b>	
Rozhodný deň .....	86
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi .....	95
Ručenie .....	2, 66
Ručiteľ .....	2, 66
Ručiteľské vyhlásenie .....	2, 66
<b>S</b>	
SAS .....	25
Schôdza .....	93
Skupina .....	74
Skupina JTRE .....	6

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

Spoločné podmienky .....	61
Spriaznený záväzok .....	21
Súhrn.....	2

### U

Účtovná závierka Emitenta 2023 .....	25
Účtovná závierka Emitenta 2024 .....	25
Účtovná závierka Ručiteľa 2023.....	32
Účtovná závierka Ručiteľa 2024.....	32
Účtovné závierky Emitenta.....	25
Účtovné závierky Ručiteľa .....	32
Ukazovateľ UVI .....	74
Určená prevádzkareň .....	92
Úroková sadzba .....	80
USA .....	10

### V

Vybraný audítor.....	74
Vylúčené osoby .....	95
Výnosové obdobie .....	80
Výročná správa Emitenta 2023.....	58
Výročná správa Emitenta 2024.....	58

### Z

Zabezpečené záväzky .....	56, 68
Zabezpečenie .....	67
Zabezpečovacie právo .....	75
Základný prospekt .....	2
Zákon o cenných papieroch .....	2, 61
Zákon o dani z príjmov .....	4
Zákon o dlhopisoch.....	2, 61
Zákon o konkurze .....	21, 64
Záložca .....	67
Záložná zmluva.....	67
Záložná zmluva na pohľadávky z rámcovej úverovej zmluvy.....	66
Záložné práva .....	67
Záložné právo k pohľadávkam z rámcovej úverovej zmluvy .....	66
Záložné zmluvy .....	67
Žiadosť.....	97
Žiadosť o zvolanie Schôdze.....	91
Zmluva s agentom pre zabezpečenie .....	68
ZoMPS.....	117

**EMITENT**

**JTRE Financing, s.r.o.**  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

**RUČITEĽ**

**JTRE HOLDING LTD**  
Klimentos 41-43  
KLIMENTOS TOWER, 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**

**Allen Overy Shearman Sterling s.r.o.**  
Eurovea Central 1, Pribinova 4  
811 09 Bratislava  
Slovenská republika

**NEZÁVISLÝ AUDÍTOR EMITENTA**

**KPMG Slovensko spol. s r.o.**  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

**NEZÁVISLÝ AUDÍTOR RUČITEĽA**

**KPMG Limited**  
14 Esperidon Street  
1087 Nikózia  
Cyperská republika



## KONEČNÉ PODMIENKY

18. jún 2026

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

Celkový objem Emisie: 48 000 000 EUR

Názov Dlhopisov: JTRE Financing 2031

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 29. septembra 2025

ISIN: SK4000029740

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené 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 (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov zabezpečených záložným právom v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 150 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252 (ďalej len **Emitent**) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2 Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta: [www.jtre.sk/dlhopisy](http://www.jtre.sk/dlhopisy). Informácie o Emitentovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a jeho prípadných dodatkov. Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím č. z. 100-000-977-624 k č. sp.: NBS1-000-113-937 zo dňa 30. septembra 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30. septembra 2025.

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

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

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.

## ČASŤ A: DOPLNENIA EMISNÝCH PODMIENOK DLHOPISOV

### 7.1 Údaje o cenných papieroch

#### 2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota a emisný kurz

Názov:	JTRE Financing 2031
Celkový objem Emisie:	48 000 000 EUR
Menovitá hodnota:	1 000 EUR
Celkový počet Dlhopisov:	48 000
ISIN:	SK4000029740
FISN:	JTRFIN/ZERO CPN BD 20310707
CFI:	DBZGDB
Emisný kurz:	<p>Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len <b>Emisný kurz</b>) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti 6,20 %. Pre Dátum emisie (ako je definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na 74,02 % 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:</p> $EK = \frac{1}{(1 + 6,20)^{\text{Zostávajúca splatnosť}}} \times 100$ <p>kde <i>Zostávajúca splatnosť</i> bude vypočítaná ako počet dní odo dňa upísania daného Dlhopisu do Dňa konečnej splatnosti (ako je definovaný nižšie) podľa Konvencie určenej podľa článku 2.9 Podmienok.</p>
Konvencia:	<p>(BCK Standard 30E/360) Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok (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 <b>Konvencia</b>).</p>

#### 3. Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov

Dátum Emisie:	7. júl 2026
---------------	-------------

#### 16. Výnos Dlhopisov

Spôsob určenia:	Dlhopisy nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich úrokový výnos je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a ich Emisným kurzom. Články 16.2 a 16.3 Podmienok sa neuplatnia.
-----------------	--

## 17. Splatnosť Dlhopisov a ich odkúpenie

Dátum konečnej splatnosti:	7. júl 2031		
Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:	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) 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 <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.		
Suma predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:	Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto odseku. 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 vedomia 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 <b>Diskontovaná hodnota</b> ) 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. Spolu s Diskontovanou hodnotou Emitent zaplatí Majiteľom aj mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote, ktorý bude určený v Konečných podmienkach (pričom, na vylúčenie pochybností, Konečné podmienky môžu určiť, že mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote sa neuplatní) Vypočítaná výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote vyjadrená v EUR sa vždy zaokrúhli na dve desiatinné miesta podľa matematických pravidiel.		
Mimoriadny výnos Dlhopisu:	Hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená nasledovne: <table border="1"><tr><td><b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b></td><td><b>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</b></td></tr></table>	<b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>	<b>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</b>
<b>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>	<b>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</b>		

	Od Dátumu emisie do dňa prvého výročia Dátumu emisie (7. júl 2027, vylučujúc tento deň)	Nepoužije sa. Dlhopisy nie je možné splatiť pred dňom prvého výročia Dátumu emisie.
	Odo dňa prvého výročia Dátumu emisie (7. júl 2027, vrátane) do dňa štvrtého výročia Dátumu emisie (7. júl 2030, vynímajúc tento deň)	1/60 ročného výnosu predstavujúceho úrokovú sadzbu vo výške 6,20 % p. a., ktorý pripadá na predčasne splatenú časť Diskontovanej hodnoty, vynásobenú počtom celých mesiacov, ktoré zostali odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti.
	Odo dňa štvrtého výročia Dátumu emisie (7. júl 2030, vrátane) do Dátumu konečnej splatnosti	0 %, žiadny mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote.
Čiastka odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa:	<p>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 odseku. 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 <b>Čiastka odkúpenia</b>) 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. Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi ako súčasť odkupnej ceny aj mimoriadny príplatok 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.</p>	

## 19. Predčasná splatnosť

Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov:	<p>Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (s úpravou podľa tohto odseku) 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 <b>Deň predčasnej splatnosti</b>). Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve s úpravou podľa dohody v tomto odseku. 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 čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľovi v Deň predčasnej splatnosti bude</p>
--	--

	zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie. 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.
--	--

## ČASŤ B: DOPLNENIA PODMIENOK PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

### 9.2 Podmienky ponuky

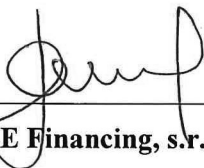
<b>Podmienky primárnej verejnej ponuky</b>	
Dátum začiatku ponuky:	18. jún 2026
Dátum ukončenia ponuky:	11. jún 2027
Minimálna výška objednávky:	Jeden kus Dlhopisu
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 % z objemu obchodu, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a> v sekcii „Užitočné informácie“, časti „Úrokové sadzby a poplatky“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1. januára 2026 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1. januára 2026.
Odmena Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov:	1,80 %
<b>Sekundárna ponuka Dlhopisov</b>	
Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky:	1 000 EUR
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke:	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, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 % z objemu obchodu, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a> v

	sekcii „Užitočné informácie“, časti „Úrokové sadzby a poplatky“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1. januára 2026 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1. januára 2026.
Všetky regulované trhy alebo rovnocenné trhy, na ktorých sú podľa vedomia Emitenta dlhopisy rovnakej triedy ako sú Dlhopisy, ktoré sa majú ponúknuť alebo prijať na obchodovanie, už prijaté na obchodovanie:	Neuplatňuje sa.

### 9.3 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších poradcoch:	Neuplatňuje sa.
Opis iných záujmov:	Neuplatňuje sa.
Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov:	Neuplatňuje sa.
Odhadované náklady Emisie:	950 000 EUR
Dôvody ponuky a použitie čistého výnosu z Emisie:	Odhadovaný čistý výnos z Emisie vo výške približne 34 579 600 EUR bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov poskytnutý Ručiteľovi, inej spoločnosti alebo spoločnostiam v rámci Skupiny JTRE formou úveru, pôžičky alebo inou formou financovania, pričom Ručiteľ, takáto spoločnosť alebo spoločnosti v rámci Skupiny JTRE použijú takto získané prostriedky na svoje všeobecné korporátne účely, alebo na financovanie developmentu projektov v Skupine JTRE.

V Bratislave, dňa 18. júna 2026



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

Meno: Ing. Peter Remenár

Funkcia: konateľ

## SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn predstavuje súhrn v zmysle článku 8 ods. 9 Nariadenia o prospekte pre jednotlivú emisiu dlhopisov, vo vzťahu ku ktorej boli vyhotovené Konečné podmienky (ďalej len **Dlhopisy** a táto príslušná emisia v rámci Programu len **Emisia**). Súhrn uvádza kľúčové informácie, ktoré investori potrebujú na pochopenie povahy a rizík Emitenta (ako je definovaný nižšie) a Dlhopisov. Súhrn sa má čítať spolu s ostatnými časťami základného prospektu zo dňa 29. septembra 2025 (ďalej len **Základný prospekt**). Základný prospekt bol pripravený podľa článku 8 Nariadenie o prospekte a schválený Národnou bankou Slovenska ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) v znení neskorších predpisov na účely Nariadenia o prospekte.

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

Emisia je uskutočnená spoločnosťou JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252 (ďalej len **Emitent**), v rámci programu vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 150 000 000 EUR, na základe ktorého môže Emitent priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečených ručiteľským vyhlásením spoločnosti JTRE HOLDING LTD (ďalej len **Ručiteľ**) a záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi v prospech Agenta pre zabezpečenie (ako je definovaný nižšie).

### 1.1 Úvod a upozornenia

<b>Upozornenia</b>	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k Základnému prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi Základný prospekt ako celok, a to vrátane aj jeho prípadných dodatkov.</p> <p>Investor môže stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť v prípade, že Emitent nebude mať dostatok prostriedkov na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov a/alebo vyplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov zodpovedajúcich rozdielu medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a Emisným kurzom Dlhopisov. V prípade, ak je na súd podaná žaloba týkajúca sa informácií obsiahnutých v Základnom prospekte, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátneho práva znášať náklady na preklad Základnému prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Základného prospektu alebo, ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Základnému prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov.</p>
<b>Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)</b>	<p>Názov Dlhopisu je JTRE Financing 2031.</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>CDCP</b>) pridelený identifikačný kód ISIN: SK4000029740.</p>
<b>Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta</b>	<p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252. Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2/59418822.</p>
<b>Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu</b>	<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, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, pod sp. zn. B 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&amp;T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom 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 kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&amp;T BANKA (v tejto kapacite ďalej len <b>Kótačný agent</b>), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p>
<b>Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Základný prospekt</b>	<p>Základný prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán pre účely Nariadenia o prospekte na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch. Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk.</p>
<b>Dátum schválenia Základného prospektu</b>	<p>Základný prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-977-624 k č. sp.: NBS1-000-113-937 zo dňa 30. septembra 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30. septembra 2025.</p>

## 1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

### Kto je emitentom cenných papierov?

<b>Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo podľa ktorého Emitent vykonáva činnosť</b>	<p>Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, IČO: 51 675 579, LEI: 097900BIG40000162252.</p> <p>Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len <b>Obchodný zákonník</b>), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).</p>
<b>Hlavné činnosti Emitenta</b>	Emitent je spoločnosťou založenou na účely vydania dlhopisov a preto nevykonával a nevykonáva žiadnu inú významnejšiu podnikateľskú činnosť. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov alebo pôžičiek získaných z externých peňažných zdrojov.
<b>Hlavní akcionári Emitenta</b>	<p>Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť Ručiteľ'a. Ručiteľ' priamo vlastní 100 % obchodný podiel na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ'.</p> <p>Ručiteľ' je spoločne ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19,00 %), Peter Remenár (16,20 %), Pavel Pelikán (16,20 %), Juraj Kalman (16,20 %), Peter Piš (16,20 %) a Michal Borguľa (16,20 %) (ďalej len <b>Koneční vlastníci</b>).</p> <p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ' a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci.</p>
<b>Kľúčové riadiace osoby Emitenta</b>	Kľúčovými riadiacimi osobami Emitenta sú konatelia, ktorými sú od 8. mája 2018 Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán.
<b>Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta</b>	Nezávislým audítorom 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 audítorov (SKAU) pod č. 96, zodpovedný audítor Ing. Branislav Prokop, licencia UDVA č. 1024.

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

Kľúčové údaje z auditovanej riadnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. decembru 2025 a auditovanej riadnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. decembru 2024, obe podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR:

<b>Súvaha</b>	<b>31. 12. 2025</b> (auditované)	<b>31. 12. 2024</b> (auditované)	<b>31. 12. 2023</b> (auditované)
Spolu majetok	62 462 140	57 529 835	54 822 523
Vlastné imanie	-1 938 797	-105 913	-87 034
Závazky	64 400 937	57 635 748	54 909 557
Spolu vlastné imanie a záväzky	62 462 140	57 529 835	54 822 523
<b>Výkaz ziskov a strát</b>	<b>k 31. 12. 2025</b> (auditované)	<b>k 31. 12. 2024</b> (auditované)	<b>k 31. 12. 2023</b> (auditované)
Čistý obrat	2 851 226	2 796 784	2 794 312
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-)	-1 905 611	-16 198	112 902
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-)	-1 832 884	-18 879	89 193
<b>Prehľad peňažných tokov</b>	<b>k 31. 12. 2025</b> (auditované)	<b>k 31. 12. 2024</b> (auditované)	<b>k 31. 12. 2023</b> (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 528 346	-101 845	-48 533
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	14 557 138	105 000	51 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 501 719	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	16 539 889	6 174	3 019

Súčasťou auditovaných riadnych účtovných závierok k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 sú aj správy nezávislého audítora, ktoré boli bez výhrad.

S výnimkou vydania týchto dlhopisov Emitent nevykonával od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025 žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu jeho aktíva, pasíva a výnosy, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej riadnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok.

## Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

<p><b>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta</b></p>	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti</b> – Emitent je účelovo založená spoločnosť, ktorej účelom existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom Emisii a ich poskytnutie Ručiteľovi, alebo inej spoločnosti v Skupine JTRE (teda v skupine, ktorá v ktorýkoľvek deň zahŕňa Ručiteľa, Emitenta a všetky dcérske spoločnosti Ručiteľa, ktoré Ručiteľ priamo alebo nepriamo ovláda, alebo ktoré sú súčasťou konsolidovaného celku Ručiteľa podľa jeho konsolidovanej účtovnej závierky, ďalej len <b>Skupina JTRE</b>), vo forme úveru, pôžičky alebo inou formou financovania alebo splatenie svojich existujúcich záväzkov, vrátane záväzkov z dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,80 % p. a. v celkovej menovitej hodnote 62 000 000 EUR so splatnosťou 29. októbra 2030 s názvom Dlhopis JTREF 5,80/2030, ISIN: SK4000028171 a záväzkov z dlhopisov s nulovým úrokovým výnosom, ktoré nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich výnos je určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a ich emisným kurzom, v celkovej menovitej hodnote 40 000 000 EUR so splatnosťou 19. decembra 2029 s názvom JTRE Financing 2029, ISIN: SK4000028510. Iné aktivity Emitent nevykonáva. Emitent teda nediverzifikuje riziká a nie je možné predpokladať, že straty vyplývajúce z jeho hlavnej a jedinej činnosti bude môcť kompenzovať inými príjmami.</li> <li><b>Kreditné riziko dlžníkov Emitenta</b> –Predmetom činnosti Emitenta je vydávanie dlhopisov pre potreby financovania Ručiteľa a iných spoločností v Skupine JTRE. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta tak sú splátky istiny a úrokov z poskytnutého financovania Ručiteľovi a ďalším spoločnostiam v Skupine JTRE. Finančná a hospodárska situácia Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú tak takmer výlučne závislé od schopnosti Ručiteľa a príslušných spoločností zo Skupiny JTRE plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas. Pokiaľ nebudú Ručiteľ a príslušné spoločnosti zo Skupiny JTRE schopní vygenerovať dostatočné zdroje a splniť svoje splatné peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, bude to mať významný negatívny vplyv na jeho finančnú a ekonomickú situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.</li> <li><b>Riziko likvidity</b> – Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov k úhrade splatných dlhov Emitenta, ktorému je Emitent vystavený okrem iného v prípade oneskorených platieb istiny a úrokov v súvislosti s poskytnutým financovaním Ručiteľovi a/alebo ďalším spoločnostiam v Skupine JTRE. Neschopnosť Ručiteľa alebo príslušných spoločností zo Skupiny JTRE splácať požičané finančné prostriedky Emitentovi môže viesť až k insolvenčii Emitenta.</li> <li><b>Riziko koncentrácie</b> – Emitent svoje podnikanie nediverzifikuje. Väčšinu aktív Emitenta predstavujú pohľadávky z financovania poskytnutého Ručiteľovi a/alebo spoločnostiam v Skupine JTRE. V prípade zhoršenia hospodárenia a platobnej morálky Ručiteľa alebo príslušných spoločností v Skupine JTRE nemá Emitent iné zdroje, ktoré by sa mohli použiť na uhradenie záväzkov z Dlhopisov.</li> </ol> <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať významný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže významne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.</p>
--	---

### 1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

#### Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

<p><b>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u</b></p>	<p>Dlhopisy v zaknihovanej podobe s nulovým úrokovým výnosom vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 48 000 000 EUR splatné v roku 2031, ISIN: SK4000029740.</p> <p>Druh cenného papiera je zabezpečený dlhopis. Dlhopis je zabezpečený ručiteľským vyhlásením Ručiteľa a záložným právom.</p> <p>Názov Dlhopisov je JTRE Financing 2031. Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.</p>
<p><b>Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti</b></p>	<p>Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 48 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 48 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 7. júla 2031.</p>
<p><b>Opis práv spojených s cennými papiermi</b></p>	<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, 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 má najmä právo na splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov, vyplatenie príslušného úrokového výnosu, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi v súlade s Podmienkami, práva vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia Ručiteľa, práva vyplývajúce zo Zabezpečenia a právo požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta.</p> <p>Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 7. júlu 2027) 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) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z</p>

	<p>rozhodnutia Emitenta. 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>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>Závazky 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 (pre odstránenie pochybností aj rovnocenne vo vzťahu ku každej inej Emisii na základe Programu) a aspoň rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi rovnako.</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 zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.</p>
<b>Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov</b>	<p>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.</p>
<b>Výnos Dlhopisov a postup vyplácania</b>	<p>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 74,02 % Menovitej hodnoty Dlhopisov a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise ako je uvedené v Podmienkach. Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo dňa 7. júla 2031.</p>

### 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 19. septembra 2025 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 nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s ručiteľským vyhlásením.</p> <p>Dlhopisy sú taktiež zabezpečené záložným právom v prospech spoločnosti J&amp;T BANKA (v tejto kapacite ako <b>Agent pre zabezpečenie</b>), ako spoločného a nerozdielneho veriteľa spolu s každým jednotlivým Majiteľom, k pohľadávkam z rámcovej zmluvy o úvere medzi Emitentom ako veriteľom a Ručiteľom ako dlžníkom.</p>
<b>Stručný opis Ručiteľa vrátane jeho LEI</b>	<p>Ručiteľom je spoločnosť JTRE HOLDING LTD, existujúcej podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v obchodnom registri (<i>Registrar of Companies</i>) vedenom 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>) pod číslom HE 217553, LEI: 315700YFMEZ15TUESY76.</p> <p>Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa je pôsobiť ako holdingová spoločnosť, ktorá najmä spravuje svoje majetkové účasti v Skupine JTRE a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine JTRE.</p>
<b>Identifikačné údaje štatutárneho audítora Ručiteľa</b>	<p>Audítorm Ručiteľa je spoločnosť KPMG Limited (<i>Chartered Accountants</i>), so sídlom 14 Esperidon Street, 1087, Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri audítov s licenčným číslom certifikátu E194/095. Členom predstavenstva zodpovedným za vykonanie auditu bol Marios G. Gregoriades, držiteľ auditorskej licencie Inštitútu certifikovaných účtovných audítov Cypru (ICPAC) s číslom 1790/E/2013.</p>

<b>Relevantné kľúčové finančné informácie na účely posúdenia schopnosti Ručiteľa plniť svoje záväzky podľa záruky</b>	Kľúčové údaje z auditovaných konsolidovaných účtovných závierok Ručiteľa zostavených za roky končiace 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS), v znení prijatom EÚ, v tisícoch EUR sú uvedené nižšie.			
	<b>Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii</b>	<b>31. 12. 2024</b> (auditované)	<b>31. 12. 2023</b> (auditované)	<b>31. 12. 2022</b> (auditované)
	Aktíva celkom	1 220 794	1 235 092	1 434 592
	Záväzky celkom	967 914	1 035 907	1 232 401
	Vlastné imanie a záväzky spolu	1 220 794	1 235 092	1 434 592
	<b>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát</b>	<b>rok končiaci sa 31. 12. 2024</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa 31. 12. 2023</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa 31. 12. 2022</b> (auditované)
	Celkové prevádzkové výnosy	335 957	345 628	116 071
	Celkové prevádzkové príjmy	388 410	359 560	140 447
	Zisk z prevádzkovej činnosti	67 602	44 897	23 929
	Zisk pred zdanením	26 402	6 857	10 911
	Čistý zisk za rok	2 017	1 143	3 504
	<b>Výkaz o peňažných tokoch</b>	<b>rok končiaci sa 31. 12. 2024</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa 31. 12. 2023</b> (auditované)	<b>rok končiaci sa 31. 12. 2022</b> (auditované)
	Peňažné toky vytvorené z (použitie v) prevádzke	135 994	184 200	(57 918)
	Peňažné toky vytvorené z (použitie v) investičnej činnosti	88 924	23 391	(7 010)
	Peňažné toky (použitie vo) / vytvorené z finančnej činnosti	49 978	218 048	71 315
	Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	90 988	100 164	113 857
	Súčasťou auditovaných konsolidovaných účtovných závierok za roky končiace 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 sú aj správy nezávislého audítora, ktoré boli bez výhrad.			
<b>Najvýznamnejšie riziká týkajúce sa Ručiteľa</b>	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine JTRE sú hlavne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Nepriaznivý ekonomický vývoj a jeho dopad na prenájom nehnuteľností Skupiny JTRE</b> – Ručiteľ a Skupina JTRE čelia problémom v medzinárodných dodávateľských reťazcoch, vyšším cenám spôsobeným infláciou, spomaľujúcej ekonomike, ako aj vojenskému konfliktu medzi Ruskom a Ukrajinou a obchodným clám novej vlády Spojených štátov amerických. 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 a schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.</li> <li><b>Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností</b> – Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny JTRE a externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny JTRE alebo prípadne externých subjektov vykonať platby v prospech Ručiteľa obmedzená, môže to negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.</li> <li><b>Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania dcérskych spoločností Ručiteľa</b> – 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. Ak by došlo k porušeniu záväzkov týchto spoločností z nadradeného bankového financovania môže nastať ich predčasná splatnosť a výkon záložného práva zo strany veriteľov. Výťažok z výkonu zabezpečenia by bol prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z nadradeného bankového financovania. Výkon záložného práva by tiež tieto spoločnosti mohol významne obmedziť pri dispozícii s ich majetkom a ich schopnosťou splatiť svoje záväzky voči Ručiteľovi.</li> <li><b>Riziko likvidity</b> – 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.</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?

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

## Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

<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><b>Riziko predčasného splatenia</b> – Emitent sa môže rozhodnúť v súlade s Podmienkami, že Dlhopisy predčasne splatí a to najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti. V tom prípade budú Majitelia vystavení riziku nižšieho než predpokladaného výnosu, ktorý nemusí vykryť ani kompenzácia vo forme mimoriadneho príplatku za predčasnú splatnosť. Majiteľ je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu Menovitej hodnoty Dlhopisu nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.</li><li><b>Riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou</b> – 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. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa mení cena Dlhopisu, ale v opačnom smere. Vývoj trhových úrokových sadzieb tak môže mať nepriaznivý dopad na cenu Dlhopisov a hodnotu investície Majiteľov.</li><li><b>Riziko spojené s hodnotou pohľadávok Emitenta, ktoré sú predmetom záložného práva</b> – Dlhopisy sú zabezpečené záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi vyplývajúcim z vnútrokupinového financovania. Ekonomická hodnota, vymáhateľnosť a speňažiteľnosť týchto pohľadávok, a teda aj reálna hodnota zabezpečenia pre Majiteľov, sú priamo a výlučne závislé od (i) finančnej situácie Ručiteľa, (ii) právnej vymáhateľnosti pohľadávok v zmysle ich zmluvnej dokumentácie a platnej legislatívy, (iii) absencie sporov, námietok alebo započítania zo strany Ručiteľa a (iv) priebehu prípadného exekučného alebo insolvenčného konania, v ktorom môže byť uspokojenie týchto pohľadávok časovo náročné, nákladné a výnosovo neisté. Hodnota založeného aktíva tak môže v čase až do splatnosti Dlhopisov klesnúť alebo sa stať fakticky nevykonalnou, pričom Majitelia nebudú mať k dispozícii žiadny zmluvný nástroj, ktorý by takýto negatívny vývoj kompenzoval.</li><li><b>Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené</b> – Závazky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa budú mať Majitelia v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia vecí, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a až po uspokojení pohľadávok stanovených cyperským konkurzným právom, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.</li><li><b>Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany</b> – 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.</li><li><b>Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane</b> – Investori sú vystavení riziku možnej povinnosti zaplatiť dane alebo iné platby v súlade s právom a zvykosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného relevantného štátu. Výnosy z Dlhopisov môžu tiež podliehať zrážkovej dani. V dôsledku toho môže byť výsledný výnos z Dlhopisov nižší ako investori predpokladali či pri predaji môže byť investorom vyplatená nižšia čiastka ako očakávali.</li><li><b>Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky</b> – Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Investori by sa mali s týmito poplatkami dopredu dôkladne oboznámiť, inak môžu byť vystavení riziku, že výnos z Dlhopisov bude nižší ako predpokladali alebo pri následnom predaji im bude vyplatená nižšia čiastka ako očakávali.</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 Majiteľovi 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?

<p><b>Všeobecné podmienky verejnej ponuky</b></p>	<p>Dlhopisy budú ponúkané oprávneným protistranám, profesionálnym klientom a neprofesionálnym klientom v zmysle smernice 2014/65/EÚ Európskeho parlamentu a Rady v platnom znení (MiFID II) na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 18. júna 2026 do 11. júna 2027. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 7. júl 2026. 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 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
<p><b>Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky</b></p>	<p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 18. júna 2026 do 11. júna 2027.</p>
<p><b>Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu</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. 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>
<p><b>Plán distribúcie Dlhopisov</b></p>	<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 výška objednávky investora 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>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="https://jtre.sk/dlhopisy">https://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. 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>
<p><b>Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky</b></p>	<p>Všetky náklady na prípravu Emisie predstavovali približne 950 000 EUR. Čistá suma výnosov Emisie (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 34 579 600 EUR.</p>

	<p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00% z objemu obchodu, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a> v sekcii „Užitočné informácie“, časti „Úrokové sadzby a poplatky“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1. januára 2026 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1. januára 2026. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Základného prospektu a ktorí v čase schválenia Základného prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.</p> <p>Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou, ktorá vedie evidenciu Dlhopisov, osobou vykonávajúcou vysporiadanie obchodov s Dlhopismi alebo inou osobou, tj. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za vykonanie prevodu Dlhopisov, služby spojené s evidenciou Dlhopisov atď.</p>
--	--

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

<b>Popis osoby ponúkajúcich Dlhopisy</b>	Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra.
<b>Popis osoby, ktorá bude žiadať o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu</b>	Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB prostredníctvom Kótačného agenta.

### Prečo sa Základný prospekt vypracúva?

<b>Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov</b>	Odhadovaný čistý výnos z Emisie vo výške približne 34 579 600 EUR bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov poskytnutý Ručiteľovi, inej spoločnosti alebo spoločnostiam v rámci Skupiny JTRE formou úveru, pôžičky alebo inou formou financovania, pričom Ručiteľ, takáto spoločnosť alebo spoločnosti v rámci Skupiny JTRE použijú takto získané prostriedky na svoje všeobecné korporátne účely alebo na financovanie developmentu projektov v Skupine JTRE.
<b>Spôsob umiestnenia Dlhopisov</b>	Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, k vyhľadaniu potenciálnych investorov do Dlhopisov, umiestneniu a predaju Dlhopisov. Ponuka Dlhopisov tak bude vykonávaná na tzv. „best efforts“ báze. Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s Dlhopismi povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.
<b>Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke</b>	<p>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 na primárnom trhu.</p> <p>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 môžu v budúcnosti Emitentovi, Ručiteľovi alebo iným spoločnostiam v Skupine JTRE poskytovať v rámci svojich bežných činností rôzne bankové služby.</p> <p>Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícií Administrátora, Agentu pre zabezpečenie a Kótačného agenta.</p> <p>Okrem uvedeného nie je Emitentovi známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu či ponuku Dlhopisov.</p>