



JTRE financing 2, s.r.o.

Dlhopis JTREF2 6,50/2028

s pevným úrokovým výnosom 6,50 % p. a.

zabezpečený ručiteľským vyhlásením JTRE PROPERTIES LIMITED a záložným právom
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 47 000 000 EUR splatný v roku 2028

ISIN SK4000023206

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 47 000 000 EUR (slovom: štyridsaťsedem miliónov eur) splatné v roku 2028 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, LEI: 097900BIFX0000156652 (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa práva Slovenskej republiky v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**) ktorý je regulovaným trhom na účely smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ (ďalej len **MiFID II**), v súlade s právnymi predpismi a pravidlami BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR (slovom: tisíc eur) (ďalej len **Menovitá hodnota**). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 22. jún 2023.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 22. júnu každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná k 22. júnu 2024. Pokiaľ nedôjde k predčasnemu splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 22. júna 2028. Platby z Dlhopisov budú vykonávané vždy v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom dlhopisov náhradou za takéto zrážky. Bližšie článok 8 Prospektu „Podmienky Dlhopisov“ a článok 10 Prospektu „Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike“.

Závazky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením spoločnosti JTRE PROPERTIES LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 1061, Nicosia, Cyperská republika, zapísanej v obchodnom registri (*Registrar of Companies*) vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózie (*Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia*) pod číslom HE228864 (ďalej len **Ručiteľ**) v prospech všetkých Majiteľov dlhopisov a záložným právom na obchodný podiel Emitenta a záložným právom k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta, v každom prípade v prospech spoločného zástupcu Majiteľov dlhopisov, 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 Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Po, vložka č. 1320/B (ďalej len **Agent pre zabezpečenie**).

Tento prospekt zo dňa 29. mája 2023 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný podľa článku 6 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) a podľa článku 24 a v súlade s prílohami 6, 14, 21 a 22 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 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 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Tento Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len NBS) dňa 2. júna 2023, ako príslušným orgánom podľa Nariadenia o prospekte. NBS schvaľuje tento Prospekt iba ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uložené Nariadením o prospekte. Schválenie Prospektu zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.

Prospekt nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného 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, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 9.5 Prospektu „Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja dlhopisov“.

Platnosť tohto Prospektu skončí dňa 2. júna 2024. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.

Informácie uvedené v tomto Prospekte sú aktuálne iba ku dňu jeho vyhotovenia. Poskytnutie tohto Prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené zostávajú aktuálne v tento neskorší deň a investori musia pre účely rozhodnutia investovať do Dlhopisov zvážiť všetky ďalšie informácie, ktoré Emitent uverejnil po vyhotovení tohto Prospektu (vrátane prípadného dodatku k Prospektu, ak vznikne povinnosť pripraviť a zverejniť ho) a iné verejne dostupné informácie. Emitent vo vzťahu k Dlhopisom neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali vykonať vlastné posúdenie vhodnosti investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali posúdiť najmä riziká opísané v článku 2 Prospektu „Rizikové faktory“ nižšie.

Hlavný manažér
J&T BANKA, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn	1
1.1 Úvod a upozornenia	1
1.2 Kľúčové informácie o emitentovi	1
1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch	3
1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu	7
2. Rizikové faktory	9
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	9
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine	13
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	20
3. Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	25
4. Údaje o Emitentovi	26
4.1 Štatutárni audítori	26
4.2 Informácie o Emitentovi	26
4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti	28
4.4 Organizačná štruktúra	28
4.5 Informácie o trendoch	29
4.6 Prognózy a odhady zisku	29
4.7 Riadiace a dozorné orgány	29
4.8 Hlavní akcionári	31
4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	31
4.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania	32
4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta a ďalšie významné zmeny	32
4.12 Významné zmluvy	32
5. Údaje o Ručiteľovi	33
5.1 Štatutárni audítori	33
5.2 Informácie o Ručiteľovi	33
5.3 Prehľad podnikateľskej činnosti	35
5.4 Organizačná štruktúra	39
5.5 Informácie o trendoch	40
5.6 Prognózy a odhady zisku	43
5.7 Riadiace a dozorné orgány	43
5.8 Hlavní akcionári	44
5.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Ručiteľa	44
5.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania	45
5.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa a ďalšie významné zmeny	45
5.12 Významné zmluvy	45
6. Ručiteľské vyhlásenie	46
7. Dôvody ponuky a použitie výnosov z Emisie	48
8. Podmienky Dlhopisov	49
9. Podmienky ponuky, prijatie na obchodovanie a obmedzenia distribúcie	93
9.1 Ponuka na upisovanie Dlhopisov (primárny predaj)	93
9.2 Sekundárna ponuka Dlhopisov	94
9.3 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja	95
9.4 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	95
9.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja dlhopisov	96
10. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike	97

10.1	Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike	97
10.2	Devízová regulácia v Slovenskej republike	98
11.	Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	99
12.	Dodatočné informácie a upozornenia	100
12.1	Zájmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke.....	100
12.2	Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov	100
12.3	Audit informácií.....	101
12.4	Informácie znalcov a tretej strany	101
12.5	Úverové a indikatívne ratingy	101
12.6	Jazyk Prospektu	101
12.7	Upozornenia	101
13.	Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu.....	103
14.	Dostupné dokumenty	104
15.	Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek	105

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn uvádza kľúčové informácie, ktoré investori potrebujú na pochopenie povahy a rizík Emitenta, Ručiteľa a Dlhopisov. Súhrn sa má čítať spolu s ostatnými časťami Prospektu. Pojmy s počiatočným veľkým písmenom, ktoré sú použité v súhrne, majú význam, ktorý je im priradený v Podmienkach alebo v akejkoľvek inej časti Prospektu. Súhrn spĺňa požiadavky článku 7 Nariadenia o prospektoch a pozostáva z povinne zverejňovaných informácií členených do štyroch oddielov a pododdielov, pričom obsahuje všetky povinne zverejňované informácie, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta.

1.1 Úvod a upozornenia

Upozornenia	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k Prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi Prospekt ako celok, a to vrátane aj jeho prípadných dodatkov.</p> <p>Investor môže stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť v prípade, že Emitent nebude mať dostatok prostriedkov na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov a/alebo vyplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov. V prípade, ak je na súd podaná žaloba týkajúca sa informácií obsiahnutých v Prospektoch, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátneho práva znášať náklady na preklad Prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu alebo, ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov.</p>
Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)	<p>Názov Dlhopisu je Dlhopis JTREF2 6,50/2028.</p> <p>Dlhopisom bol spoločnosťou Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 493/B (ďalej len CDCP) pridelený identifikačný kód ISIN: SK4000023206.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta	<p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, LEI: 097900BIFX0000156652.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2/59418822.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra, ktorým je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej len J&T BANKA a v tejto kapacite aj ako Hlavný manažér). Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.</p> <p>Emitent prostredníctvom kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&T BANKA (v tejto kapacite ďalej len Kótačný agent), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Prospekt	<p>Prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán pre účely Nariadenia o prospektoch na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch. Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk.</p>
Dátum schválenia Prospektu	<p>Prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-522-224 k č. sp.: NBS1-000-085-574 zo dňa 1. júna 2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2. júna 2023.</p>

1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

Kto je emitentom cenných papierov?

Sídlo a právna forma Emitenta,	Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, zapísanou v Obchodnom
---------------------------------------	---

LEI, krajina registrácie a právo podľa ktorého Emitent vykonáva činnosť	registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, IČO: 51 663 686, LEI: 097900BIFX0000156652. Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len Obchodný zákonník), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len Občiansky zákonník) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).
Hlavné činnosti Emitenta	Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydávania dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiami dlhopisov Ručiteľovi vo forme úveru, pôžičky alebo inej formy financovania.
Hlavní akcionári Emitenta	Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 1061, Nicosia, Cyprus, 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 HE228864 (ďalej len Ručiteľ), ktorý priamo vlastní 100 % obchodný podiel na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ. Ručiteľ je ovládaný spoločnosťou J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyprus, zapísaná v obchodnom registri (<i>Registrar of Companies</i>) vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, 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 HE217553 (ďalej len JTRE Holding) na základe vlastníctva 99,9 % podielu v Ručiteľovi. Spoločnosť JTRE Holding je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Miroslav Fülöp (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %) (ďalej len Koneční vlastníci). Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci.
Kľúčové riadiace osoby Emitenta	Kľúčovou riadiacou osobou Emitenta sú konatelia Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán.
Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta	Audítorm Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovó nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod č. licencie 96.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

Kľúčové údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. decembru 2022 a auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. decembru 2021, obe podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR:		
Súvaha	31. 12. 2022 (auditované)	31. 12. 2021 (auditované)
Spolu majetok	44 227 422	44 536 648
Vlastné imanie	-1 452 842	-1 149 162
Závazky	45 680 264	45 685 810
Spolu vlastné imanie a záväzky	44 227 422	44 536 648
Výkaz ziskov a strát	k 31. 12. 2022 (auditované)	k 31. 12. 2021 (auditované)
Čistý obrat	1 755 102	1 996 065
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-)	-301 054	-77 021
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-)	-303 680	-77 021
Prehľad peňažných tokov	k 31. 12. 2022 (auditované)	k 31. 12. 2021 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-617 381	-361 600
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	10 233 000	367 318
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	9 625 777	10 158

Súčasťou auditovaných individuálnych účtovných závierok k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 sú aj správy audítora, ktoré boli bez výhrad.

Emitent nevykonával od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022 žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu jeho aktíva, pasíva a výnosy, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2022 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok.

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

<p>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta</p>	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti – Emitent je účelovo založená spoločnosť, ktorej účelom existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisií dlhopisov a ich poskytnutie Skupine a skupine JTRE vo forme úveru, pôžičky alebo inou formou financovania alebo splatenie svojich existujúcich záväzkov. 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 – Dňa 24. júla 2018 vydal Emitent dlhopisy v celkovej menovitej hodnote 47 000 000 EUR s názvom JTREF 4,50/2023, ISIN SK4120014283 (ďalej len Dlhopisy JTREF 4,50/2023). Emitent poskytol celý výťažok z Dlhopisov JTREF 4,50/2023 spoločnostiam v Skupine prostredníctvom pôžičiek (ďalej len Dlžníci Emitenta). Hlavným zdrojom príjmov Emitenta sú splátky pôžičiek od Dlžníkov Emitenta. 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 schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Riziko likvidity – 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. Riziko koncentrácie – Emitent svoje podnikanie nediverzifikuje. 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. <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>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u</p>	<p>Dlhopisy v zaknihovanej podobe s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p. a. vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 47 000 000 EUR splatné v roku 2028, ISIN: SK4000023206. Druhom cenného papiera je zabezpečený dlhopis. Dlhopis je zabezpečený ručiteľským vyhlásením a záložným právom.</p> <p>Názov Dlhopisov je Dlhopis JTREF2 6,50/2028. Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.</p>
<p>Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti</p>	<p>Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 47 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 47 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 22. júna 2028.</p>
<p>Opis práv spojených s cennými papiermi</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 (ďalej len Zákon o dlhopisoch), Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o konkurze). Majiteľ dlhopisu má 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 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 22. júnu 2024) a následne ktorýkoľvek deň až do Dňa konečnej splatnosti, že oznámením Majiteľom určí, že všetky</p>

	<p>Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta musí byť súčasne aj Dňom výplaty úrokov.</p> <p>Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež s mimoriadnym výnosom Dlhopisu). Hodnota mimoriadneho výnosu, príslúchajúceho k jednému Dlhopisu, je stanovená v Podmienkach Dlhopisov. Po predčasnom čiastočnom splatení pojem Menovitá hodnota v Podmienkach bude znamenať nezaplatenú menovitú hodnotu každého Dlhopisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu bude nová Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie Menovitej hodnoty.</p> <p>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (najmä podľa Zákona o konkurze). Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p>
Opis poradia prednosti Dlhopisov v prípade platobnej neschopnosti Emitenta	<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 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>
Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov	<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>
Výnos Dlhopisov a postup vyplácania	<p>Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplatené za každý rok spätne vždy k 22. júnu každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná k 22. júnu 2024.</p>

Existuje záruka spojená s cennými papiermi?

Stručný opis povahy a rozsah záruky	<p>Dlhopisy sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa, ktorým sa Ručiteľ dňa 29. mája 2023 zaviazal bezpodmienečne a neodvolateľne podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s ručiteľským vyhlásením.</p> <p>Dlhopisy sú taktiež zabezpečené záložným právom (i) na obchodný podiel Emitenta a (ii) k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta, v každom prípade v prospech spoločnosti J&T BANKA (v tejto kapacite ako Agent pre zabezpečenie), ako spoločného a nerozdielného veriteľa spolu s každým jednotlivým Majiteľom dlhopisov.</p>
Stručný opis Ručiteľa vrátane jeho LEI	<p>Ručiteľom je spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 1061, Nicosia, 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</i>,</p>

	<p>Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia) pod číslom HE228864, LEI: 315700P5LGGE3VIZPF68.</p> <p>Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa je pôsobiť ako holdingová spoločnosť, ktorá najmä spravuje svoje majetkové účasti v Skupine a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine.</p>																																																												
Identifikačné údaje štatutárneho audítora Ručiteľa	<p>Audítorm Ručiteľa je spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 12, 1087, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri audítora s licenčným číslom certifikátu E194/095.</p>																																																												
Relevantné kľúčové finančné informácie na účely posúdenia schopnosti Ručiteľa plniť svoje záväzky podľa záruky	<p>Kľúčové údaje z auditovaných konsolidovaných účtovných zvierok Ručiteľa zostavených za roky končiacie 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS), v znení prijatom EÚ, v EUR sú uvedené nižšie.</p> <p>Ručiteľ zostavil na účely Prospektu priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci 31. decembra 2022 podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS), v znení prijatom EÚ, v EUR, ktorá ku dňu vyhotovenia Prospektu nebola auditovaná. Kľúčové údaje z tejto účtovnej závierky (sú uvedené taktiež nižšie.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii</th> <th>k 31. 12. 2022 (neauditované)</th> <th>k 31. 12. 2021 (auditované)</th> <th>k 31. 12. 2020 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktíva celkom</td> <td>299 094</td> <td>333 143</td> <td>310 860</td> </tr> <tr> <td>Záväzky celkom</td> <td>204 350</td> <td>222 154</td> <td>237 337</td> </tr> <tr> <td>Vlastné imanie a záväzky spolu</td> <td>299 094</td> <td>333 143</td> <td>310 860</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Konsolidovaný výkaz ziskov a strát</th> <th>rok končiaci sa 31. 12. 2022 (neauditované)</th> <th>rok končiaci sa 31. 12. 2021 (auditované)</th> <th>rok končiaci sa 31. 12. 2020 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Celkové prevádzkové výnosy</td> <td>22 738</td> <td>12 036</td> <td>17 768</td> </tr> <tr> <td>Celkové prevádzkové príjmy</td> <td>24 134</td> <td>50 308</td> <td>34 000</td> </tr> <tr> <td>Zisk z prevádzkovej činnosti</td> <td>3 792</td> <td>41 442</td> <td>22 593</td> </tr> <tr> <td>Zisk pred zdanením</td> <td>1 689</td> <td>38 556</td> <td>18 230</td> </tr> <tr> <td>Čistý zisk za rok</td> <td>1 127</td> <td>30 780</td> <td>13 994</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz o peňažných tokoch</th> <th>rok končiaci sa 31. 12. 2022 (neauditované)</th> <th>rok končiaci sa 31. 12. 2021 (auditované)</th> <th>rok končiaci sa 31. 12. 2020 (auditované)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou</td> <td>23 974</td> <td>416</td> <td>13 387</td> </tr> <tr> <td>Peňažné toky vytvorené z (použitie v) investičnej činnosti</td> <td>(10 883)</td> <td>17 132</td> <td>(3 885)</td> </tr> <tr> <td>Peňažné toky použité vo finančnej činnosti</td> <td>(11 728)</td> <td>(5 341)</td> <td>(9 374)</td> </tr> <tr> <td>Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka</td> <td>29 073</td> <td>28 181</td> <td>16 861</td> </tr> </tbody> </table> <p>Súčasťou auditovaných konsolidovaných účtovných zvierok za roky končiacie 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 sú aj správy audítora, ktoré boli bez výhrad.</p>	Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	k 31. 12. 2022 (neauditované)	k 31. 12. 2021 (auditované)	k 31. 12. 2020 (auditované)	Aktíva celkom	299 094	333 143	310 860	Záväzky celkom	204 350	222 154	237 337	Vlastné imanie a záväzky spolu	299 094	333 143	310 860	Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	rok končiaci sa 31. 12. 2022 (neauditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2021 (auditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2020 (auditované)	Celkové prevádzkové výnosy	22 738	12 036	17 768	Celkové prevádzkové príjmy	24 134	50 308	34 000	Zisk z prevádzkovej činnosti	3 792	41 442	22 593	Zisk pred zdanením	1 689	38 556	18 230	Čistý zisk za rok	1 127	30 780	13 994	Výkaz o peňažných tokoch	rok končiaci sa 31. 12. 2022 (neauditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2021 (auditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2020 (auditované)	Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou	23 974	416	13 387	Peňažné toky vytvorené z (použitie v) investičnej činnosti	(10 883)	17 132	(3 885)	Peňažné toky použité vo finančnej činnosti	(11 728)	(5 341)	(9 374)	Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	29 073	28 181	16 861
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	k 31. 12. 2022 (neauditované)	k 31. 12. 2021 (auditované)	k 31. 12. 2020 (auditované)																																																										
Aktíva celkom	299 094	333 143	310 860																																																										
Záväzky celkom	204 350	222 154	237 337																																																										
Vlastné imanie a záväzky spolu	299 094	333 143	310 860																																																										
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	rok končiaci sa 31. 12. 2022 (neauditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2021 (auditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2020 (auditované)																																																										
Celkové prevádzkové výnosy	22 738	12 036	17 768																																																										
Celkové prevádzkové príjmy	24 134	50 308	34 000																																																										
Zisk z prevádzkovej činnosti	3 792	41 442	22 593																																																										
Zisk pred zdanením	1 689	38 556	18 230																																																										
Čistý zisk za rok	1 127	30 780	13 994																																																										
Výkaz o peňažných tokoch	rok končiaci sa 31. 12. 2022 (neauditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2021 (auditované)	rok končiaci sa 31. 12. 2020 (auditované)																																																										
Peňažné toky vytvorené prevádzkovou činnosťou	23 974	416	13 387																																																										
Peňažné toky vytvorené z (použitie v) investičnej činnosti	(10 883)	17 132	(3 885)																																																										
Peňažné toky použité vo finančnej činnosti	(11 728)	(5 341)	(9 374)																																																										
Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka	29 073	28 181	16 861																																																										
Najvýznamnejšie riziká týkajúce sa Ručiteľa	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine sú hlavne:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nepriaznivý ekonomický vývoj a jeho dopad na obsadenosť hotelov a prenájme nehnuteľností Skupiny – Ručiteľ a Skupina čelia problémom v medzinárodných dodávateľských reťazcoch, vysokým cenám spôsobeným infláciou, spomaľujúcej ekonomike, ako aj vojenskému konfliktu medzi Ruskom a Ukrajinou. Existuje riziko, že materializácia makroekonomických faktorov bude mať dopad na činnosť Ručiteľa, pričom zhoršenie jeho economickej situácie môže mať dopady na plnenie záväzkov voči Emitentovi a schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia. Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností – Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny a externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny 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. Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania dcérskych spoločností Ručiteľa – Niektoré dcérske spoločnosti Ručiteľa sú dlžníkmi veriteľov na základe nadradeného bankového financovania v celkovej výške viac ako 80 mil. EUR. 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. 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. 																																																												

	<p>Výkon záložného práva by tiež tieto spoločnosti mohol významne obmedziť pri dispozícii s ich majetkom a ich schopnosťou splatiť svoje záväzky voči Ručiteľovi.</p> <p>4. 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 insolvencii. Tieto skutočnosti môžu negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Ručiteľa, jeho podnikateľskú činnosť, ekonomické výsledky a schopnosť riadne plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.</p> <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?

Prijatie Dlhopisov na regulovaný či iný trh	Emitent požiadava 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?

Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Dlhopisy	<p>Najvýznamnejšie rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom zahŕňajú najmä nasledujúce právne a iné skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko predčasného splatenia – Emitent sa môžu rozhodnúť v súlade s Podmienkami, že Dlhopisy predčasne splatí a to najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne ktorýkoľvek deň až do Dňa konečnej splatnosti. V tom prípade sú Majitelia dlhopisov vystavení riziku nižšieho než predpokladaného výnosu, ktorý nemusí vykryť ani kompenzácia vo forme mimoriadneho výnosu. Riziko inflácie – Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia, ktorá znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Ak hodnota inflácie prekročí výnos do splatnosti, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná. Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta, ktorý je predmetom zabezpečenia – Dlhopisy sú zabezpečené najmä záložným právom na obchodný podiel v Emitentovi. Obchodný podiel predstavuje istý element komfortu pre Majiteľov dlhopisov, je však nepravdepodobné, že by hodnota obchodného podielu postačovala na reálne krytie pohľadávok z Dlhopisov. 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. 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 dlhopisov uspokojené Ručiteľom na základe Ručiteľského vyhlásenia v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok nedošlo. Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky – Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Investori by sa mali s týmito poplatkami dopredu dôkladne oboznámiť, inak môžu byť vystavení riziku, že výnos z Dlhopisov bude nižší ako predpokladali alebo pri následnom predaji im bude vyplatená nižšia čiastka ako očakávali. Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov – Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky Majiteľov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií. Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane – 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. <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 dlhopisov 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>Všeobecné podmienky verejnej ponuky</p>	<p>Dlhopisy budú ponúkané oprávneným protistranám, profesionálnym klientom a neprofesionálnym klientom v zmysle smernice 2014/65/EU 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 upísaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 6. júna 2023 do 24. mája 2024. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 22. jún 2023. 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). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. V rámci verejnej ponuky bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojej pobočky, J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
<p>Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky</p>	<p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 6. júna 2023 do 24. mája 2024.</p>
<p>Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu</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>Plán distribúcie Dlhopisov</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. Minimálna čiastka, za ktorú bude investor oprávnený upísať a kúpiť Dlhopisy je stanovená na 1 000 EUR, (tj. minimálna výška objednávky investora je stanovená jeden kus Dlhopisu). Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred v osobitnej sekcii svojho webového sídla https://jtre.sk/dlhopisy.</p> <p>Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi. 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 prvonadobúateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet,</p>

	nevyhovie všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.
Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky	<p>Všetky náklady na prípravu Emisie predstavovali približne 1 150 000 EUR. Čistá suma výnosov Emisie (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 45 850 000 EUR.</p> <p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov vo forme verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udeleného Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Prospektu bude Hlavný manažér účtovať investorom poplatkov podľa svojho aktuálneho sadzovníka poplatkov, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie. Poplatok za transakciu na iný účet ako držiteľský účet je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra zverejnený na jej webovom sídle www.jtbanka.sk v časti „Užitočné informácie“ pododkaz „Sadzovník poplatkov“ pod odkazom Sadzovník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1. decembra 2022 a Sadzovník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1. decembra 2022. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Prospektu a ktorí v čase schválenia Prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov. Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou, ktorá vedie evidenciu Dlhopisov, osobou vykonávajúcou vysporiadanie obchodov s Dlhopismi alebo inou osobou, tj. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za vykonanie prevodu Dlhopisov, služby spojené s evidenciou Dlhopisov atď.</p>

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

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

Prečo sa Prospekt vypracúva?

Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov	Účelom použitia čistej sumy výnosov získanej vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je refinancovanie existujúcich záväzkov Emitenta. Čistá suma výnosov získanej vydaním Dlhopisov (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 45 850 000 EUR.
Spôsob umiestnenia Dlhopisov	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.
Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke	Hlavný manažér môže byť motivovaný predaj 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. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môžu v budúcnosti Emitentovi, Ručiteľovi alebo iným spoločnostiam v Skupine poskytovať v rámci svojich bežných činností rôzne bankové služby, prípadne sa podieľať na ich financovaní formou bankového úveru alebo iným spôsobom. 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 pôsobí tiež v pozícii Administrátora, Agentu pre zabezpečenie a Kótačného agenta. Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre Emisiu a ponuku Dlhopisov.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, ktorý má záujem o kúpu Dlhopisov, by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tomto článku predkladá investorom na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali investori starostlivo vyhodnotiť pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov. Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu, výsledky hospodárenia a/alebo emitované cenné papiere sú uvedené nižšie.

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. Ďalšie riziká a neistoty vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnej dobe nevie alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jeho podnikanie, finančnú situáciu alebo hospodárske výsledky. Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním. Akékoľvek rozhodnutie o nadobudnutí Dlhopisov by malo byť založené na informáciách obsiahnutých v tomto Prospekte, na podmienkach ponuky Dlhopisov a predovšetkým na vlastnej analýze výhod a rizík investície do Dlhopisov zo strany príslušného investora.

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

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

- (i) rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta;
- (ii) rizikové faktory súvisiace so závislosťou na Skupine, akcionárskej štruktúry a prevádzky; a
- (iii) právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi.

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 dlhopisov a ich poskytnutie Skupine a skupine JTRE vo forme úveru, pôžičky alebo inou formou financovania alebo splatenie svojich existujúcich záväzkov. 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

Dňa 24. júla 2018 vydal Emitent dlhopisy v celkovej menovitej hodnote 47 000 000 EUR s názvom JTREF 4,50/2023, ISIN SK4120014283 (ďalej len **Dlhopisy JTREF 4,50/2023**). Emitent poskytol celý výťažok z Dlhopisov JTREF 4,50/2023 spoločnostiam v Skupine 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 hrať 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 insolvenčii 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 vydaním Dlhopisov refinancovať Dlhopisy JTREF 4,50/2023 a navyše ku dňu vyhotovenia 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 na Skupine, akcionárskej štruktúry a prevádzky

Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine

Prevádzka Emitenta je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Aktuálne čelia spoločnosti, ktoré sú súčasťou realitných skupín hroziacemu riziku kybernetického útoku zo strany rôznych záujmových organizácií či kriminálnych skupín. Skupina má zabezpečené IT systémy a infraštruktúru, no existuje riziko, že kybernetický útok vážnejšej povahy, vrátane šikanóznej, by spôsobil ujmu na jej reputácii medzi klientami a pri kombinácii so zlyhaním iných prvkov uvedených vyššie či celej infraštruktúry by to mohlo mať sekundárne negatívny vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko zmeny akcionárskej štruktúry a stretu záujmov medzi Ručiteľom a Majiteľmi dlhopisov

Emitent je 100 % priamou dcérskou spoločnosťou Ručiteľa. V budúcnosti nemožno vylúčiť zmeny stratégie Skupiny a že Ručiteľ alebo niektorý z členov Skupiny začne podnikat' kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny ako takej skôr ako v prospech Emitenta. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky

z Dlhopisov. Ak by došlo k situácii, že súčasní Koneční vlastníci Emitenta prestanú ovládať podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta alebo Ručiteľa vo výške 50 % a viac, Majitelia dlhopisov majú možnosť podľa odseku 19.4(a) Podmienok požiadať o odkúpenie Dlhopisov.

Riziko zmeny akcionárskej štruktúry

Napriek tomu, že si Emitent nie je vedomý plánov na zmenu svojej akcionárskej štruktúry, v prípade nečakaných udalostí môže dôjsť k zmene akcionára alebo k tomu, že Emitent bude mať viac akcionárov. Týmto môže dôjsť k zmene kontroly a úprave obchodnej stratégie Emitenta. Zmena stratégie Emitenta môže mať následne negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Skupina čelí rizikám spojených so strategickými transakciami akými sú zlúčenia, akvizície a investície, ktoré by mohli mať dopad na Emitenta

Skupina stále rastie a príležitostne posudzuje potenciálne strategické akvizície či investičné príležitosti, ktoré môže využiť. Významné transakcie, ktoré Skupina uzavrie, by mohli byť podstatné pre jej finančnú kondíciu a výsledky hospodárenia. Proces akvizície a integrácie inej spoločnosti by mohol spôsobiť vznik nepredvídaných prevádzkových problémov a/alebo výdavkov či záväzkov, za ktoré nie je možné podľa príslušných transakčných dohôd (či inak) získať náhradu. Skupina by mohla v budúcnosti za účelom dosiahnutia svojich rastových plánov rozhodnúť o prehodnotení stratégie a zvážiť odpredanie časti majetku, čo by mohlo spôsobiť stratu konkurenčnej výhody. Ak by sa vyššie uvedené strategické kroky ukázali byť nesprávne, stratégia Skupiny by tým mohla byť ohrozená a sekundárne by to mohlo mať vplyv aj na Emitenta a jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko závislosti na službách a riziko straty kľúčových osôb

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

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Riziko spojené s právnym, regulačným a 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 vnútro skupinového financovania, čo v konečnom dôsledku môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo iné konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok alebo finančnú situáciu 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 krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov JTREF 4,50/2023 dostal do krízy, čo vyplýva zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za rok 2022. Ku dňu vyhotovenia Prospektu však v kríze nie je. 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 faktora ďalej len **kríza**). Existuje riziko, že sa Emitent môže až do splatnosti Dlhopisov dostať opätovne do krízy. Fakt, že Emitent by bol 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 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 vnútrogrupinovej zadlženosti dostanú do krízy. Ak by Ručiteľ poskytol financovanie inej spoločnosti v kríze táto spoločnosť by mohla podliehať obmedzeniam splatiť zadlženie voči jej akcionárovi či spoločníkovi preto, že by sa mohlo podľa Obchodného zákonníka považovať za plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje financovania, ktoré (s výnimkami) nemožno vrátiť, ak je spoločnosť v kríze, alebo by sa v dôsledku vrátenia do krízy dostala. Nemožnosť splatiť takéto vnútrogrupinové zadlženie môže ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť svoje záväzky voči Majiteľom dlhopisov.

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

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

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

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

Rizikové faktory týkajúce sa podnikania Ručiteľa a Skupiny

Rizikové faktory týkajúce sa podnikania Ručiteľa a Skupiny zahŕňajú najmä riziká súvisiace s vlastníctvom a prevádzkovaním hotela Sheraton Bratislava, hotela DoubleTree by Hilton Košice a vlastníctvom, developmentom a v budúcnosti prenájmom kancelárskych priestorov v projekte Pribinova 40.

Nepriaznivý ekonomický vývoj a jeho dopad na obsadenosť hotelov a prenájme nehnuteľností Skupiny

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

Hospodárske aktivity Ručiteľa sú sústredené v Slovenskej republike

K 31. decembru 2022 bolo 100 % aktív Ručiteľa alokovaných v Slovenskej republike. Aj napriek skutočnosti, že relatívne stabilná ekonomika Slovenskej republiky predstavuje pre Ručiteľa jediný trh na ktorom podniká, jeho hospodárske výsledky závisia nielen od výkonnosti ekonomiky Slovenskej republiky, ale aj Európskej únie ako celku, pričom takúto výkonnosť Ručiteľ nemôže ovplyvniť a je mimo jeho kontrolu. Negatívny vývoj hospodárskej situácie v Európskej únii alebo v jednotlivých členských štátoch môže mať negatívny vplyv na podnikanie Ručiteľa, jeho hospodárske výsledky a schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko konkurencie a zníženia ceny za ubytovanie a trhového nájomného

Skupina a Ručiteľ podnikajú v oblasti hotelierstva a komerčných realít, na ktorých musia pružne reagovať na meniacu sa situáciu a na správanie konkurencie a požiadavky zákazníkov a nájomcov. Napriek tomu, že Skupina vlastní dva významné hotely v Bratislave a Košiciach a zároveň kancelársky projekt v centre Bratislavy, čelí na realitnom trhu veľkému počtu medzinárodných a lokálnych konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že Ručiteľ alebo spoločnosti pôsobiace v rámci Skupiny nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Skupiny, Ručiteľa a v konečnom dôsledku negatívne ovplyvniť jeho schopnosť plniť záväzky vyplývajúce z Ručiteľského vyhlásenia.

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

Riziká súvisiace s akvizíciami nehnuteľností a predajmi aktív

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

Riziko zmeny hodnoty aktív

Hodnota aktív vedená v účtovníctve Ručiteľa môže byť ovplyvnená trhovým ocenením a prípadnou tvorbou opravnej položky k účtovej hodnote majetku. Trhová hodnota aktív je daná vzhľadom k obchodnej činnosti Ručiteľa podľa výšky dosahovaného čistého prevádzkového príjmu (*net operating income*, ďalej len **NOI**), obsadenosti a priemernej dennej sadzby (*average daily rate*, ďalej len **ADR**) a dosahovaných nájmov v obchodných a kancelárskych priestoroch a môže v priebehu rokov kolísať. Pri ocenení hotelov a nehnuteľností je nutné spoliehať sa aj na predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktorých presná hodnota nie je nevyhnutne známa a v dôsledku toho môžu pri oceneniach vznikáť nepresnosti alebo sa môžu ocenenia v čase meniť. Ceny hotelov 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 po hoteloch a komerčných nehnuteľnostiach. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku môže mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa. Vo vzťahu k oceňovaniu hotelov a nehnuteľností je tiež významné, že Podmienky obsahujú požiadavku na dodržiavanie ukazovateľa podielu zadĺženia a hodnoty aktív Skupiny (LTV) v určitej stanovenej výške. Prípadná negatívna zmena v hodnote aktív Skupiny bez zodpovedajúceho zníženia objemu záväzkov tak môže spôsobiť Prípad neplnenia záväzkov podľa odseku 21.1(b) Podmienok.

Riziko nedostatočného poistenia majetku

Nehnutelnosti vo vlastníctve Skupiny sú ohrozené radom prírodných a ľudských faktorov, ktoré môžu mať za následok ich poškodenie alebo zničenie. Hoci na väčšinu týchto rizík sú nehnuteľnosti poistené, existuje riziko, že v prípade škodovej udalosti poistné plnenie úplne nepokryje vzniknutú škodu. Pre niektoré veľmi špecifické riziká na poistnom trhu neexistuje dostupné poistné krytie alebo je také poistné krytie 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 môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a samotného Ručiteľa.

Závislosť Ručiteľa na miere zadlžovania cieľovej skupiny nájomníkov

Ručiteľ bude závislý na platobnej schopnosti cieľovej skupiny nájomníkov v Pribinovej Y, ale nemusí byť v jeho možnostiach ovplyvniť ich platobnú morálku. Celkové zvyšovanie dlhu skupiny nájomníkov môže v konečnej podobe viesť k neplateniu dohodnutého nájomného, čo by mohlo negatívne zasiahnuť cash flow Skupiny a zároveň zvýšiť náklady na súdne procesy a vymáhanie pohľadávok. Takáto situácia by mohla v podstatnej miere negatívne ovplyvniť finančnú situáciu spoločností v Skupine, čo by v konečnom dôsledku mohlo mať nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky Skupiny ako aj Ručiteľa a jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností

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

Riziko meniacich sa preferencií hostí, nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií

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

Projekt Pribinva 40 čelí rizikám špecifickým pre fázu developmentu, v ktorej sa nachádza

Vo vzťahu k Projektu Pribinova 40 je v čase vyhotovenia Prospektu vydané právoplatné územné rozhodnutie, ako aj získané právoplatné stavebné povolenie a prebiehajú dokončovacie práce. Náležitý projektový návrh a plánovanie sú dôležité na vytvorenie produktu s parametrami, ktoré požaduje daný trh, ako aj na splnenie požiadaviek stanovených v rôznych stavebných predpisoch. Ak by Projekt Pribinova 40 nebol náležite navrhnutý, pričom sa problém zistí až v neskoršom štádiu výstavby, môže dôjsť k vzniku dodatočných nákladov. Niektoré zmeny návrhu, ktoré sa vykonajú počas obdobia výstavby, môžu viesť k vzniku povinnosti absolvovať ďalší povoloňovací proces. V takom prípade existuje riziko, že sa nepodarí získať náležité povolenie, čím by sa mohli porušiť príslušné predpisy, a tým závažne nepriaznivo ovplyvniť trvanie výstavby Projektu Pribinova 40 alebo aj jeho celková uskutočniteľnosť. Materializácia tohto rizika môže negatívne ovplyvniť komerčnú úspešnosť Projektu Pribinova 40 a tým aj schopnosť Emitenta splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

Rizikové faktory týkajúce sa osobitne hotelového odvetvia

Riziko súvisiace s hotelovým odvetvím

Skupina je vystavená riziku vysokej miery konkurencie a fragmentácie v hotelovom odvetví, ktoré môže ovplyvniť schopnosť Skupiny udržať alebo zvýšiť svoj trhovú podiel, ceny, obsadenosť, ziskovosť a vernosť zákazníkov. Skupina čelí silnej konkurencii od iných hotelových a reštauračných reťazcov, ako aj od nezávislých prevádzkovateľov či alternatívnych ubytovacích platforiem. V Bratislave patria medzi jej najväčších konkurentov hotely Radisson Blu Carlton Hotel, Grand Hotel River Park a Park Inn Radisson Danube Bratislava. V Košiciach ide o hotel Yasmin Košice. Existuje riziko, že konkurenti Skupiny ponúknu nižšie ceny, lepšiu kvalitu alebo lepšie služby ako Skupina. Konkurencia sa navyše môže ďalej zvyšovať v dôsledku konsolidácie alebo vstupu nových hráčov. Neúspech Skupiny v súboji s konkurenciou môže mať nepriaznivý vplyv na jej podnikanie, výsledky hospodárenia, finančnú situáciu a vyhliadky.

Cyklickosť prevádzkovania hotelov

Prevádzkovanie hotelov je výrazne ovplyvnené cyklickosťou dopytu po ubytovacích a súvisiacich službách, ktorá závisí od mnohých faktorov, ako sú, okrem iného, sezónnosť, konkurencia, preferencie zákazníkov, cestovné obmedzenia, bezpečnosť a počasie, pričom mnohé z nich nie sú pod kontrolou Skupiny. Tieto faktory môžu spôsobiť výkyvy v obsadenosti, cenách, tržbách a ziskovosti hotelov, ktoré môžu byť výraznejšie a nepredvídateľnejšie v prípade luxusných hotelov akými sú hotel Sheraton Bratislava a hotel DoubleTree by Hilton Košice, ktoré sú zamerané na segmenty s vyššou kúpnu silou a náročnejšími požiadavkami. V prípade poklesu dopytu po ubytovacích a súvisiacich službách, Skupina môže čeliť zníženiu príjmov, zvýšeniu nákladov, zhoršeniu likvidity, zníženiu hodnoty majetku, zvýšeniu zadlženosti, obmedzeniu investícií, stratám trhových podielov a iným negatívnym dôsledkom, ktoré môžu mať vplyv na jej finančnú situáciu, výkonnosť a vyhliadky.

Riziko straty franšízingovej licencie

Skupina prevádzkuje jej hotely pod značkami medzinárodných franšízorov, ktorí jej poskytujú licenciu na používanie ich mena, systému, štandardov a podpory. Tieto franšízne zmluvy sú podmienené splnením určitých podmienok a požiadaviek zo strany franšízorov, ktoré sa môžu meniť v čase. Ak Skupina nesplní tieto podmienky a požiadavky, alebo ak dôjde k porušeniu alebo ukončeniu franšíznej zmluvy z iného dôvodu, Skupina môže stratiť právo prevádzkovať hotel pod danou značkou a môže byť povinná zaplatiť sankcie, odškodné alebo iné náhrady. Strata franšízingovej licencie a neuzatvorenie prípadnej ďalšej franšízingovej zmluvy by mohlo mať negatívny vplyv na reputáciu, konkurencieschopnosť, tržby a ziskovosť Skupiny, ako aj na jej vzťahy s hosťami, zamestnancami, dodávateľmi a inými zainteresovanými stranami.

Skupina je vystavená rastúcej konkurencii zo strany online cestovných agentov a sprostredkovateľov

Časť rezervácií Skupiny pochádza od veľkých nadnárodných, regionálnych a lokálnych online cestovných agentov a sprostredkovateľov, s ktorými má Skupina zmluvné vzťahy a ktorým platí provízie. Tieto platformy ponúkajú široký sortiment produktov, často cez viacero značiek, majú rastúce schopnosti rezervácie a hodnotenia a môžu vytvárať dojem, že ponúkajú najnižšie ceny. Niektorí z týchto online cestovných agentov a sprostredkovateľov majú silné marketingové rozpočty a snažia sa vytvoriť povedomie o značke a vernosť zákazníkov a môžu sa pokúšať zjednotiť hotelové značky prostredníctvom porovnávaní cien a vlastností. Navyše, ak tieto spoločnosti budú naďalej zvyšovať svoj trhovú podiel, môžu ovplyvniť rentabilitu Skupiny, podkopať vlastné rezervačné kanály Skupiny, zvýšiť provízne sadzby a vyjednať si iné výhodné zmluvné podmienky, čo môže mať v konečnom dôsledku dopad na finančnú situáciu, výkonnosť a vyhliadky Skupiny.

Rizikové faktory týkajúce sa finančnej situácie Ručiteľa

Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností

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

Úverové (kreditné) riziko

Ručiteľ je vystavený kreditnému riziku dlžníkov Skupiny a ich schopnosti splatiť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov. Skupina je vystavená najmä kreditnému riziku z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné pohľadávky) a z finančných aktivít, vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách, poskytnutých pôžičiek tretím osobám a iných finančných nástrojov. Napriek tomu, že má Ručiteľ zavedenú kreditnú politiku a monitoruje vystavenie kreditnému riziku na priebežnej báze môže dôjsť k neschopnosti tretej strany splatiť svoje dlhy voči Skupine, ktorá môže negatívne ovplyvniť jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a v konečnom dôsledku aj jeho schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia. Najmä úplné zlyhanie protistrán Skupiny môže Ručiteľovi spôsobiť straty, ktoré by mohli ovplyvniť jeho schopnosť riadne a včas splniť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania dcérskych spoločností Ručiteľa

Dcérske spoločnosti Ručiteľa, spoločnosť Interhouse Košice, a.s., EUROVEA Hotel, s.r.o. a Pribinova 40, s. r. o. sú dlžníkmi veriteľov na základe nadradeného bankového financovania v celkovej výške viac ako 80 mil. EUR (úvery sú bližšie popísané v článku 5.12 Prospektu). Všetky významné aktíva týchto spoločností sú založené v prospech veriteľov z nadradeného bankového financovania a navyše majú títo veritelia kontrolu nad akýmkoľvek výplatom prostriedkov z týchto spoločností Ručiteľovi. Ručiteľ teda nebude mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku týchto spoločností. Ak by došlo k porušeniu záväzkov týchto spoločností z nadradeného bankového financovania za stanovených podmienok môže nastať ich predčasná splatnosť a výkon záložného práva zo strany veriteľov, pričom výťažok z výkonu zabezpečenia by bol prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z nadradeného bankového financovania. Výkon záložného práva by tiež tieto spoločnosti mohli významne obmedziť pri dispozícii s ich majetkom a ich schopnosťou splatiť svoje záväzky voči Ručiteľovi. Ak by sa materializovalo toto riziko, mohla by byť ohrozená schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Riziko likvidity

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

Riziko refinancovania

Pokiaľ by príjmy generované obchodnou činnosťou Ručiteľa nepostačovali k splateniu záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia a súčasne by Ručiteľ nebol schopný zabezpečiť financovanie od spoločností zo Skupiny, bude schopnosť Ručiteľa uspokojovať svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia závisieť na jeho schopnosti získať refinancovanie (či už vo forme úveru, emisie dlhopisov alebo inak), prípadne predať svoje aktíva. Existuje riziko, že Ručiteľ nebude schopný získať potrebné prostriedky, ktoré mu umožnia uhradiť jeho záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

Na vyhodnotenie rizika refinancovania sú významné záväzky Ručiteľa z Dlhopisov JTREF 4,50/2023.

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 „*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 podniká resp. kde drží svoje aktíva (investície) je predmetom zmien a zákony nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Podnikanie Ručiteľa je citlivé na stabilitu a kvalitu právneho prostredia. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Ručiteľa, pričom najmä zmeny daňových predpisov vo vyššie uvedených krajinách môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Ručiteľa z jeho investícií a zo splácania vnútrogrupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Ručiteľa plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.

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

Rizikové faktory týkajúce sa prevádzky a vnútornej kontroly Ručiteľa***Prevádzkové a strategické riziko***

Ručiteľ čelí množstvu operačných rizík, vrátane rizika vyplývajúceho zo závislosti od informačných technológií a telekomunikačnej infraštruktúry. Ručiteľ je závislý od finančných, účtovných a iných systémov spracovania dát, ktoré sú komplexné a sofistikované a ktorých činnosť môže byť negatívne ovplyvnená množstvom problémov, ako je nefunkčnosť hardvéru alebo softvéru, fyzické zničenie dôležitých IT systémov, útoky počítačových hackerov, počítačových vírusov, teroristické útoky, a i. Ručiteľ tak môže utrpieť významné finančné straty, môže dôjsť k regulačným zásahom a poškodeniu povesti. Ručiteľ je vystavený operačnému riziku, ktoré môže vzniknúť v dôsledku chyby

vo vykonávaní, confirmácii či vyrovaní transakcií. Obdobné riziko môže vzniknúť pri transakciách, ktoré neboli riadne zaznamenané či vyúčtované; regulačné požiadavky v tejto oblasti vzrástli a očakáva sa ďalší nárast. Podnikanie Ručiteľa závisí od jej schopnosti spracovávať veľké množstvo rôznorodých a zložitých transakcií, vrátane derivátových obchodov, ktoré majú stále väčší objem a zložitosť a ktoré nie sú vždy potvrdené včas.

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

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

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

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

Riziko spojené so správnymi, riadiacimi a dozornými orgánmi Ručiteľa

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

2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

- (i) rizikové faktory vyplývajúce z vlastností Dlhopisov podľa ich Podmienok;
- (ii) rizikové faktory vzťahujúce sa k výplate výnosov z Dlhopisov;
- (iii) rizikové faktory vzťahujúce sa k zabezpečeniu Dlhopisov;
- (iv) právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom; a
- (v) rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov.

Rizikové faktory vyplývajúce z vlastností Dlhopisov podľa ich Podmienok

Riziko predčasného splatenia Dlhopisov

Podmienky umožňujú ich predčasné splatenie (úplné alebo čiastočné) na základe rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne ktorýkoľvek deň až do Dňa konečnej splatnosti (tak ako je definovaný v odseku 19.1(a) Podmienok) s príslušným mimoriadnym výnosom Dlhopisu vypočítaným podľa článku 19.3 Podmienok. Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia. Akokoľvek vznikne v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z podnetu Emitenta právo na kompenzáciu vo forme mimoriadneho výnosu za predčasnú splatnosť, výška tohto mimoriadneho výnosu nebude celkom kompenzovať stratený úrokový výnos. Majiteľ dlhopisov je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu Menovitej hodnoty nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

Riziko pevne stanovenej úrokovej sadzby

Hodnota Dlhopisov môže klesnúť z dôvodu celkového poklesu trhu s dlhovými cennými papiermi. Majiteľ dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou je tiež vystavený riziku poklesu ceny takéhoto dlhopisu v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov fixná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (pre účely tohto odseku ďalej len **trhová úroková sadzba**) sa mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k výplate výnosov z Dlhopisov

Riziko inflácie

Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov môže mať vplyv inflácia. Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia takisto spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak hodnota inflácie prekročí výnos do splatnosti hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná. V apríli 2023 dosiahla medziročná miera inflácie na Slovensku hodnotu 13,8 %.¹

Menové riziko

Dlhopis je emitovaný v mene euro (EUR). Ak euro nie je domáca mena Majiteľa dlhopisov a Majiteľ dlhopisov sleduje výnos svojej investície do Dlhopisov v inej mene než je euro, je vystavený riziku

¹ Zdroj: Inflácia - indexy spotrebiteľských cien v apríli 2023. Štatistický úrad Slovenskej republiky. Publikované dňa 15. máj 2023. Dostupné na: <https://slovak.statistics.sk:443/wps/portal?urilc=wcm:path:/obsah-sk-inf-akt/informativne-spravy/vsetky/cc21dfce-4ccd-40d0-8df6-8256ded452cf>.

zmeny výmenných kurzov, ktorý môžu ovplyvniť konečný výnos investície do Dlhopisov. Investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meniť svoju hodnotu.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k zabezpečeniu Dlhopisov

Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta, ktorý je predmetom zabezpečenia

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

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

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. 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 dlhopisov uspokojené Ručiteľom na základe Ručiteľského vyhlásenia v menšej miere, ako keby k prijatiu takého dlhového financovania či zriadenia zabezpečenia na jeho majetok nedošlo.

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

Pri zriaďovaní a výkone záložného práva zastupuje Majiteľov dlhopisov Agent pre zabezpečenie, ktorý je spoločným zástupcom Majiteľov dlhopisov podľa Zákona o dlhopisoch, pričom záložné právo sa zriaďuje iba v prospech Agentu pre zabezpečenie. Majitelia dlhopisov 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 dlhopisov. 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 dlhopisov prostredníctvom Administrátora. Počas tohto obdobia budú Majitelia dlhopisov vystavení úverovému riziku Agentu pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie má tiež právo zadržať protiplnenie vo výške 3 % z výťažku 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 dlhopisov 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 ďalej doplnené alebo špecifikované v príslušnej 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.

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, a budú zabezpečené Ručiteľom, ktorý je založený podľa cyperského práva a má právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*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 dlhopisov vymocť práva vyplývajúce z Dlhopisov a/alebo z Ručiteľského vyhlásenia.

Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky, dane a iné výdavky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovňou poplatkov jemu účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom a účasťou Dlhopisu v systéme vyrovnania. 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 pred tým, ako urobia investičné rozhodnutie. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky).

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky Majiteľov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií.

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

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

Výnosy z Dlhopisov vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napr. vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta Slovenskej republiky. 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 dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

Riziká vyplývajúce zo zmeny práva

Dlhopisy sú vydávané podľa právnych predpisov Slovenskej republiky platných a účinných ku dňu tohto Prospektu. Zmeny právnych predpisov (či ich interpretácia) a zmeny súdnej alebo úradnej praxe po dni vyhotovenia tohto Prospektu môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov dlhopisov, ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov

Potenciálni investori do Dlhopisov (hlavne zahraničné osoby) by si mali byť vedomí skutočností, 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 do Dlhopisov.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, nemožno ale zaručiť, že Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie. Aj keby Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, nemusí sa vytvoriť a pretrvať 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 dlhopisov, 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), ak sa budú vykonávať súbežne, sa môžu líšiť (vrátane ceny a poplatkov účtovaných investorovi). Ak investor upíše, prípadne kúpi, Dlhopisy za vyššiu cenu (cenou sa rozumie buď emisný kurz v primárnej ponuke, alebo kúpna cena v sekundárnej ponuke), nesie riziko, že celková výnosnosť jeho investície bude nižšia, ako keby upísal, prípadne kúpil, Dlhopisy za cenu nižšiu. Do ceny a jej celkovej výšky sa ďalej môžu premietnuť aj poplatky Hlavného manažéra alebo tretích strán spojené s ponukou (primárnou či sekundárnou) a evidenciou Dlhopisov, ktoré sa účtujú investorovi.

Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov

Investori by si mali byť vedomí, že 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 Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ (ďalej len **MiFID II**), pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez zbytočného odkladu vrátený na účet investora. V prípade skrátenia objednávky nebude schopný potenciálny investor 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 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.

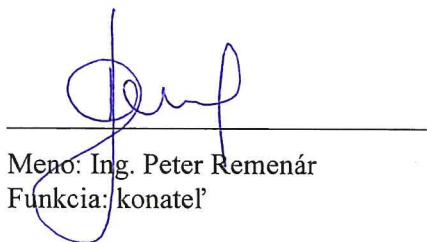
3. ZODPOVEDNÉ OSOBY A VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou výhradne zodpovednou za informácie uvedené v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, LEI: 097900BIFX0000156652, v mene ktorej koná pre účely Prospektu Ing. Peter Remenár, konateľ.

Emitent prijíma zodpovednosť za informácie obsiahnuté v tomto Prospekte. Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou, a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 29. mája 2023

JTRE financing 2, s.r.o.



Meno: Ing. Peter Remenár
Funkcia: konateľ

4. ÚDAJE O EMITENTOVI

4.1 Štatutárni audítori

Individuálne účtovné závierky Emitenta zostavené k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021, obe podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) overil audítor, spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod č. licencie 96, prostredníctvom kľúčového štatutárneho audítora Ing. Branislav Prokop, licencia UDVA č. 1024. Audítor vydal k tejto účtovnej závierke neupravený výrok (bez výhrad).

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

4.2 Informácie o Emitentovi

(a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 21. marca 2018 zakladateľskou listinou podľa slovenského práva ako spoločnosť s ručením obmedzeným po obchodným menom Vealio financing, s.r.o.. Emitent vznikol dňa 20. apríla 2018 na základe zápisu v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

Dňa 13. júna 2018 bolo obchodné meno Emitenta zmenené na JTRE financing 2, s.r.o.

Dňa 24. júla 2018 vydal Emitent Dlhopisy JTREF 4,50/2023.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	JTRE financing 2, s.r.o.
Miesto registrácie:	Slovenská republika, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, IČO: 51 663 686
LEI:	097900BIFX0000156652
Vznik eminenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 20. apríla 2018.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 21. marca 2018.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Právny poriadok, podľa ktorého bol Eminent založený:	Emitent bol založený a existuje podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2/59418822
Webové sídlo:	https://jtre.sk/dlhopisy

Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazu. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.

Základné imanie:	Základné imanie Emitenta predstavuje 5 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom Ručiteľa. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.
Zakladateľská listina:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 21. marca 2018.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet činnosti Emitenta je uvedený v článku IV zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania viď v odseku 4.3(a) tohto Prospektu).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť:	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, Občiansky zákonník a Živnostenský zákon (vždy v platnom znení).

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

Od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2022 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli vo významnej miere relevantné pre vyhodnotenie jeho platobnej schopnosti.

(d) **Rating**

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nebol Emitentovi pridelený rating žiadnou spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach (ďalej len **Nariadenie CRA**) ani žiadnou inou spoločnosťou a ani pre účely tejto Emisie mu žiadny úverový rating udelený nebude.

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

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nenastali od dátumu poslednej auditovanej individuálnej účtovnej závierky ku dňu k 31. decembru 2022 žiadne významné zmeny v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta. Emitent v tomto období neprijal žiadne úvery ani financovanie.

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

Emitent financuje svoje činnosti z čistého výnosu z Dlhopisov JTREF 4,50/2023 a zároveň úrokových výnosov z pôžičiek, ktoré poskytol Dlžníkom Emitenta z čistého výnosu z Dlhopisov JTREF 4,50/2023. Po vydaní Dlhopisov bude financovať svoje činnosti aj z čistého výnosu z Dlhopisov.

4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Hlavné činnosti

Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydávania dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiami dlhopisov Ručiteľovi vo forme úveru, pôžičky alebo inej formy financovania.

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, 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, 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) Pozícia Emitenta v Skupine

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

Bližšie informácie o Ručiteľovi a jeho organizačnej a akcionárskej štruktúre, ako aj štruktúre celej Skupiny, ktorej súčasťou sú Emitent aj Ručiteľ, sú uvedené v článku 5.4 Prospektu „Organizačná štruktúra“.

(b) Organizačná štruktúra

Bližšie informácie o Skupine, ktorej súčasťou sú Emitent aj Ručiteľ, sú uvedené v článku 5.4 Prospektu „Organizačná štruktúra“.

(c) Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny

Vzhľadom k tomu, 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 skupinou JTRE Holding.

Emitent bol zriadený za účelom vydávania dlhopisov a poskytnutia peňažných prostriedkov získaných Emisiou spoločnostiam v Skupine a v skupine JTRE Holding vo forme úveru, pôžičky alebo inou formou financovania. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak je významne ovplyvnená schopnosťou príslušných spoločností, ako dlžníkov, splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta na týchto spoločnostiach a ich hospodárskych výsledkoch. Okrem výnosov z poskytnutých pôžičiek nemá Emitent žiadne iné výnosy, ktoré by mohli slúžiť na úhradu záväzkov z Dlhopisov.

Okrem pôžičiek Dlžníkom Emitenta neposkytol Emitent žiadne iné úvery, pôžičky, ani nevydal žiadne investičné nástroje (s výnimkou vydania Dlhopisov JTREF 4,50/2023 a rozhodnutia o vydaní Dlhopisov), ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

4.5 Informácie o trendoch

(a) Žiadne negatívne zmeny vo vyhlídkach

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2022 do dňa zostavenia tohto Prospektu, nedošlo u neho k žiadnej významnej negatívnej zmene vyhlídkov a 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.

(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 mohli mať podstatný negatívny vplyv na vyhlídky Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

4.6 Prognózy a odhady zisku

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

4.7 Riadiace a dozorné orgány

(a) Všeobecné informácie

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

(b) Konatelia

Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene Emitenta konajú a za Emitenta podpisujú vždy konatelia. Každý konateľ je oprávnený konať samostatne. Sú oprávnení konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupovať Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Konatelia vykonávajú obchodné vedenie Emitenta v záležitostiach, ktoré nie sú právnymi predpismi alebo touto zakladateľskou listinou zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľov patrí organizačné zabezpečenie jeho priebehu alebo zabezpečenie riadneho vedenia predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti. Okrem iného predkladajú valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku, mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti. Konatelia tiež zvolávajú valné zhromaždenia a organizačne zabezpečujú jeho priebeh.

Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Funkčné obdobie konateľov 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 sídlo Emitenta.

Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

Ing. Peter Remenár

Funkcia s dňom vzniku:	konateľ, od 20. apríla 2018
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach Draft Stone s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o., JTRE Financing, s.r.o., Office Center Services s. r. o., JTRE Financing 4, s. r. o. a ako člen predstavenstva v spoločnosti Interhouse Košice, a.s. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.

Ing. Pavel Pelikán

Funkcia s dňom vzniku:	konateľ, od 20. apríla 2018
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Pavel Pelikán absolvoval Stavebnú fakultu na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako výkonný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež je členom predstavenstva spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach JTRE Financing, s.r.o., MARINELI, s. r. o., Office Center Services s. r. o., JTRE Financing 4, s. r. o. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.

(c) **Dozorné a kontrolné orgány**

Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu ani iné kontrolné orgány Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(d) **Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov**

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami orgánov Emitenta vo vzťahu k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

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

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nemá Emitent zriadený žiadny kontrolný výbor. Emitent dodržiava všetky náležité požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú platné 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 akcionáři

(a) Kontrola nad Emitentom

Ovládající osobou a přímým vlastníkem 100 % obchodního podílu a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi je Ručitel. Společnost JTRE Holding vlastní 99,9 % podíl v Ručiteli. Společnost JTRE Holding je vlastněná Konečnými vlastníky.

Emitenta tedy přímo ovládá Ručitel a nepřímo Koneční vlastníci.

(b) Dohody, které mohou vést k změně kontroly nad Emitentom

Emitent si není vědomý existence žádných mechanismů nebo dojednání, které by mohli vést k změně kontroly nad Emitentom.

4.9 Finanční informace týkající se aktiv a závazků, finanční situace a zisků a ztrát Emitenta

Do Prospektu jsou zahrnuté prostřednictvím odkazu historické finanční informace z následujících účetních závěrek Emitenta:

- (a) auditovaná individuální účetní závěrka Emitenta k 31. prosinci 2022 vrátane auditorské správy vypracovaná podle SAS, která je součástí výroční správy Emitenta za rok 2022 (dále jen **Účetní závěrka za rok 2022**). Prospekt musí být čtený spolu s výšší uvedenou částí výroční správy za rok 2022, která se považuje za součást Prospektu. Ostatní části výroční správy za rok 2022, které nejsou zahrnuté do Prospektu prostřednictvím odkazu, nejsou pro investory relevantní; a
- (b) auditovaná individuální účetní závěrka Emitenta k 31. prosinci 2021 vrátane auditorské správy vypracovaná podle SAS, která je součástí výroční správy Emitenta za rok 2021 (dále jen **Účetní závěrka za rok 2021** a spolu s Účetní závěrkou za rok 2022 aj ako **Účetní závěrky Emitenta**) Prospekt musí být čtený spolu s výšší uvedenou částí výroční správy za rok 2021, která se považuje za součást Prospektu. Ostatní části výroční správy za rok 2021, které nejsou zahrnuté do Prospektu prostřednictvím odkazu, nejsou pro investory relevantní.

Účetní závěrky Emitenta overil auditor, společnost KPMG Slovensko spol. s r.o., se sídlem Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapsaná v Obchodním registru Okresního soudu Bratislava I, oddíl: Sro, vložka č.: 4864/B, zapsaná v seznamu Slovenské komory auditorů (SKAU) pod č. licencie 96. Auditor vydal k Účetním závěrkám Emitenta neupravený výrok (bez výhrad).

Účetní závěrky Emitenta jsou zahrnuté do Prospektu prostřednictvím odkazu na výroční správy Emitenta v článku 13 Prospektu.

Emitent nemá povinnost zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Emitent nikdy dobrovoľne nezverejnil účtovnú závierku zostavenú podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS.

Okrem finančných údajov pochádzajúcich z Účetných závěrek Emitenta zahrnutých do Prospektu prostřednictvím odkazu na výroční správy Emitenta neboli žádné jiné údaje Emitenta v Prospektu overené audítorem.

4.10 Súdne, správne 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 a ďalšie významné zmeny

V období od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2022 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej negatívnej 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

Okrem zmlúv uvedených v odseku 4.4(c) Prospektu Emitent neeviduje žiadne ďalšie zmluvy uzatvorené mimo bežného podnikania Emitenta, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli významné pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči Majiteľom dlhopisov.

5. ÚDAJE O RUČITEĽOVI

5.1 Štatutárni audítori

Konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2021, ako aj konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2020, obe zostavené v súlade s IFRS, v znení prijatom EÚ, auditovala spoločnosť KPMG Limited, Esperidon 12, 1087, Nicosia, 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. Audítor vydal k týmto účtovným závierkam neupravený výrok (bez výhrad).

Ručiteľ zostavil na účely Prospektu priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci 31. decembra 2022 podľa IFRS, v znení prijatom EÚ, ktorá ku dňu vyhotovenia Prospektu nebola auditovaná.

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

5.2 Informácie o Ručiteľovi

(a) História Ručiteľa

Ručiteľ bol založený na základe zakladateľskej listiny dňa 13. mája 2008 podľa cyperského práva ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*) s obchodným menom RANGALI INVESTMENT LIMITED a vznikol zápisom do obchodného registra Ministerstva energie, obchodu, priemyslu a turizmu dňa 13. mája 2008 pod spisovou značkou HE228864.

Obchodné meno Ručiteľa bolo dňa 8. decembra 2017 zmenené z RANGALI INVESTMENT LIMITED na J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED. Dňa 6. marca 2018 bolo obchodné meno Ručiteľa zmenené z J&T REAL ESTATE OFFICES LIMITED na VEALIO LIMITED a dňa 6. marca 2019 na JTRE PROPERTIES LIMITED.

Ručiteľ najprv nevykonával významnejšiu podnikateľskú činnosť. V roku 2017 začal transformovať na samostatnú podskupinu (ako Skupina) v rámci širšej skupiny JTRE zameranú na správu kancelárskych projektov.

K najvýznamnejším míľnikom v histórii Skupiny patrí najmä akvizícia realitných projektov Zuckermandel a Panorama Business II prostredníctvom kúpy 100 % podielov v projektových spoločnostiach Wendel s.r.o. a Zuckermandel byty, s.r.o. na konci roka 2017.

V roku 2021 odpredal Ručiteľ kancelársku časť projektu Zuckermandel.

V roku 2023 odpredal Ručiteľ projekt Pribinova 19.

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

V roku 2021 nadobudol Ručiteľ hotel DoubleTree by Hilton Košice.

V roku 2023 odpredal Ručiteľ projekt Landererova 12.

(b) **Základné údaje o Ručiteľovi**

Obchodné meno:	JTRE PROPERTIES LIMITED
Miesto registrácie:	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 HE228864
LEI:	315700P5LGGE3VIZPF68
Vznik Ručiteľa:	Ručiteľ vznikol zápisom do cyperského obchodného registra dňa 13. mája 2008.
Doba trvania:	Ručiteľ bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Ručiteľ bol založený dňa 13. mája 2008 ako cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>) zakladateľskou listinou.
Právna forma:	Cyperská spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>)
Právny poriadok, podľa ktorého bol Ručiteľ založený:	Ručiteľ bol založený a existuje podľa práva Cyperskej republiky, konkrétne podľa zákona pre obchodné spoločnosti (<i>Cyprus Companies Law</i>), kapitola 113.
Sídlo:	Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 1061, Nicosia, Cyprus
Telefónne číslo:	+00 357 22 460811
Webové sídlo:	https://jtre.sk/dlhopisy Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu zahrnuté prostredníctvom odkazu. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
Základné imanie:	Základné imanie Ručiteľa predstavuje 1 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie bolo splatené v plnej výške. Základné imanie je rozvrhnuté na 1 000 kusov akcií, pričom hodnota jednej akcie je 1 EUR.
Zakladateľská listina a stanov:	Ručiteľ bol založený zakladateľskou listinou dňa 13. mája 2008. Ručiteľ bol založený pod obchodným menom RANGALI INVESTMENT LIMITED podľa cyperského zákona o spoločnostiach, kapitoly 113 (<i>Cyprus Companies Act, Chapter 113</i>) na dobu neurčitú. Ručiteľ bol založený jednorazovo, bez verejnej ponuky akcií. Aktuálne stanov vydal Ručiteľ dňa 31. decembra 2019.
Predmet činnosti:	Ručiteľ je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Ručiteľa je uvedený v čl. 3 zakladateľskej listiny Ručiteľa a tvorí ho činnosť investičnej spoločnosti, vykonávanie činnosti konzultantov, manažérov a poskytovanie obdobných služieb

a poskytovanie financovania spoločnostiam. Hlavné činnosti Ručiteľa sú uvedené v článku 5.3 Prospektu „Prehľad podnikateľskej činnosti“.

Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent 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 priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie jeho platobnej schopnosti.

(d) Rating

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

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

Od dátumu zostavenia priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej významnej zmene v štruktúre prijímania úverov a financovania Ručiteľa.

(f) Opis očakávaného financovania činností Ručiteľa

Ručiteľ financuje svoje aktivity z rôznych zdrojov, najmä z úverov a pôžičiek od bánk a/alebo iných subjektov a z vnútroskupinového 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 a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine.

Skupina pôsobí na slovenskom trhu nehnuteľností, kde prostredníctvom svojich dcérskych spoločností vlastní a spravuje hotely, ako aj developuje kancelárske komplexy (Pribinova 40). Ručiteľ vlastní podiely v spoločnostiach, v ktorých hlavnou činnosťou je prenájom vlastných hotelov, obchodných a kancelárskych priestorov, ako aj development realitných projektov. Správu majetku, tzv. „Asset

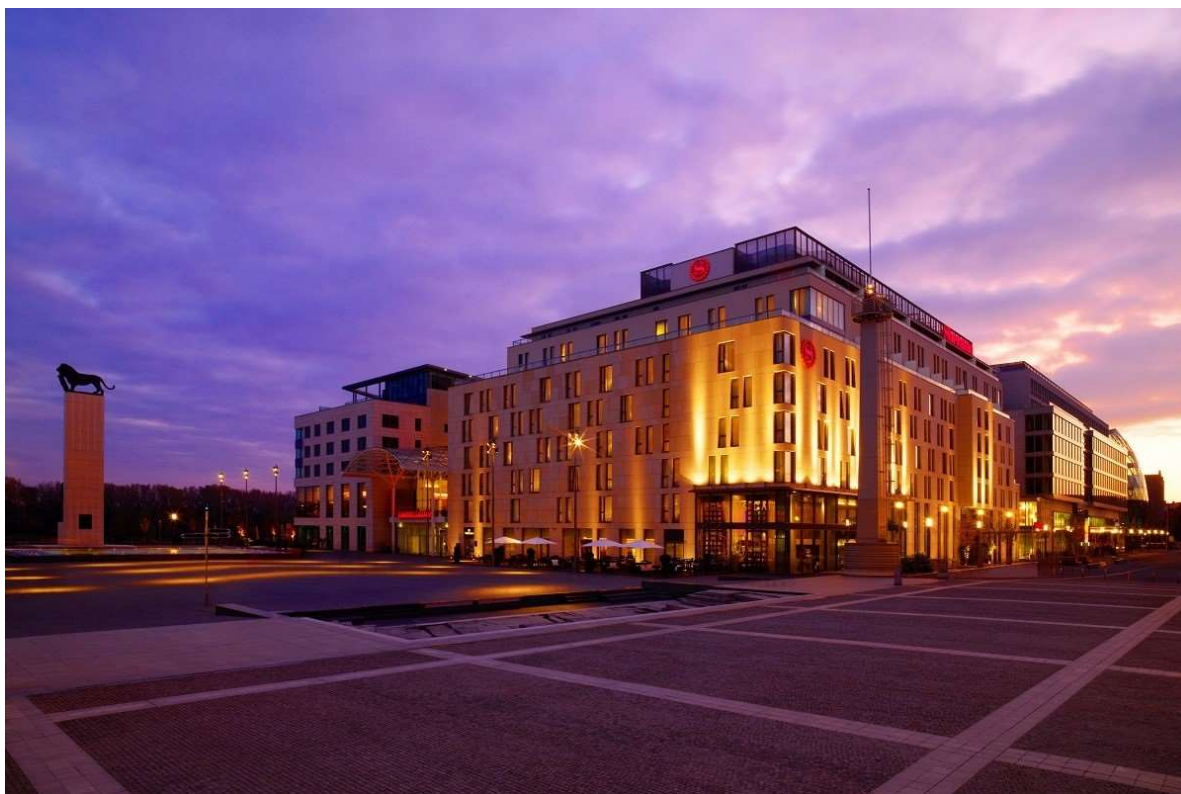
management“ a „Property management“ a ostatné ďalšie služby obstaráva spoločnosť, J & T REAL ESTATE a.s. Správu nehnuteľnosti a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť Danube facility services, s.r.o.

Silné stránky Skupiny

Prvotriedne aktíva

Skupina vlastní hotely v centre Bratislavy a v centre Košíc, ako aj kancelársky komplex najvyššieho štandardu v centre Bratislavy.

Hotel Sheraton Bratislava



Hotel Sheraton Bratislava je päťhviezdičkový hotel nachádzajúci sa v centre hlavného mesta, ktorý patrí do medzinárodnej siete hotelov Marriott International. Vďaka ideálnej polohe v srdci Bratislavy sa väčšina bratislavských pamiatok nachádza iba 10 minút chôdze od hotela. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza promenáda pri Dunaji, nákupné centrá, divadlá a galérie, ale aj kultúrne a historické pamiatky. V blízkosti hotela Sheraton Bratislava je EUROVEA s takmer 200 obchodmi, barmi a reštauráciami, rozsiahlym nábrežným parkom a promenádou.

Hotel bol otvorený v roku 2010 a ponúka 209 hotelových izieb a apartmánov, 24/7 Fitness centrum, ako aj 8 konferenčných miestností s celkovou rozlohou 700 m², vrátane najväčšej konferenčnej miestnosti Ballroom s kapacitou do 400 hostí. Hotel je prevádzkovaný spoločnosťou Best Hotel Properties a.s. na základe zmluvy o franšíze s Marriott International. Trhová hodnota hotela je podľa valuácie pripravenej k februáru 2023 spoločnosťou Cushman & Wakefield 28,67 mil. EUR. Valuácia je dostupná Majiteľom dlhopisov k nahliadnutiu po predošlej dohode v pracovných dňoch v sídle Emitenta.

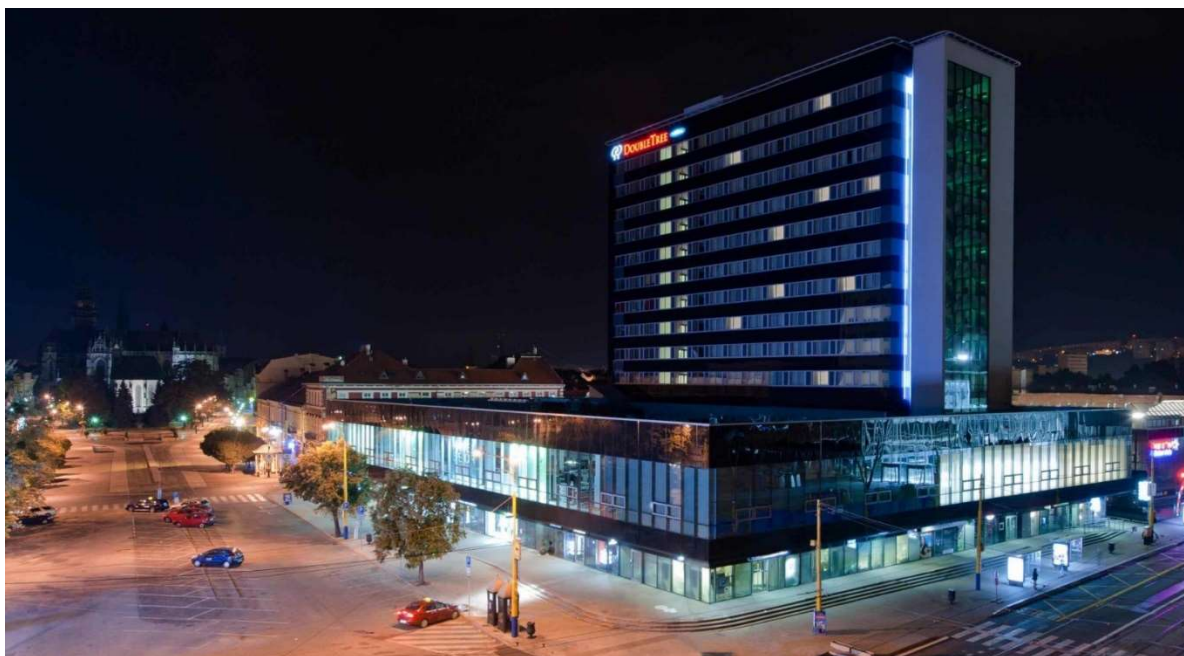
Obsadenosť hotela bola za rok 2022 v miere 33 %. NOI hotela bol za rok 2022 825 290 EUR. Hotel implementuje stratégiu ADR, ktorá je ku 31. decembru 2022 na úrovni 130 EUR, čo je 20 % nárast oproti roku 2021.

Stratégia ADR spočíva v udržaní stanovenej / plánovanej výšky ADR počas celého roku, s cieľom dosiahnuť stanovené ukazovatele výnosovosti hotela. Stratégia ADR dáva možnosť meniť cenu za izbu v závislosti od obdobia roka, ale aj samotných dní v týždni, skupiny zákazníkov, spôsobu rezervácie, prípadne iných externých faktorov, za účelom plnenia finančných ukazovateľov na základe interného monitoringu. Súčasná stratégia ADR zohľadňuje vyššie uvedené najmä s ohľadom na to, o akú cieľovú skupinu zákazníkov ide a odzrkadľuje výšku ceny za izbu v závislosti od toho, či ide o dlhodobu zazmluvnených zákazníkov, vopred nezazmluvnené online rezervácie alebo zákazníkov bez rezervácie vopred.

Najviac turistov pochádza z Českej republiky, Rakúska, USA a Nemecka. Zhrnutie historických kľúčových údajov z hľadiska bilancie za roky 2022-2019 (roky 2020 a 2021 boli ovplyvnené pandémiou COVID-19):

	2019	2020	2021	2022
ADR (v EUR)	124,35	107,88	108,24	129,80
Obsadenosť	61,5 %	12,6 %	12,0 %	33,3 %
NOI (v EUR)	1 603 836	-111 449	76 358	825 290

Hotel DoubleTree by Hilton Košice



Hotel DoubleTree by Hilton Košice je štvorhviezdičkový hotel nachádzajúci sa v prémiovej lokalite historického centra Košíc s dobrou dostupnosťou pre návštevníkov prichádzajúcich vlakom, autobusom aj autom. Ide o jediný značkový hotel v Košiciach spomedzi 77 ubytovacích zariadení v meste, ktorý patrí do medzinárodnej siete hotelov. Poskytuje panoramatické výhľady a široké možnosti trávenia voľného času vďaka blízkosti kultúrnych a historických pamiatok, múzeí, galérii, ale aj mestského parku. Hotel bol otvorený v roku 1971 a kompletne zrenovovaný v roku 2009.

K dispozícii ponúka 170 izieb, s veľkosťou od 21,7 m² po 30,9 m². Nehnuteľnosť sa rozprestiera na 25 988 m², pričom budova hotela – jedno podzemné a 13 nad pozemných poschodí leží na ploche o rozlohe 16 068 m². Okrem izieb hotel ponúka 7 konferenčných miestností, fitness a wellness centrum, parkovací dom a priestory s maloobchodnými prevádzkami.

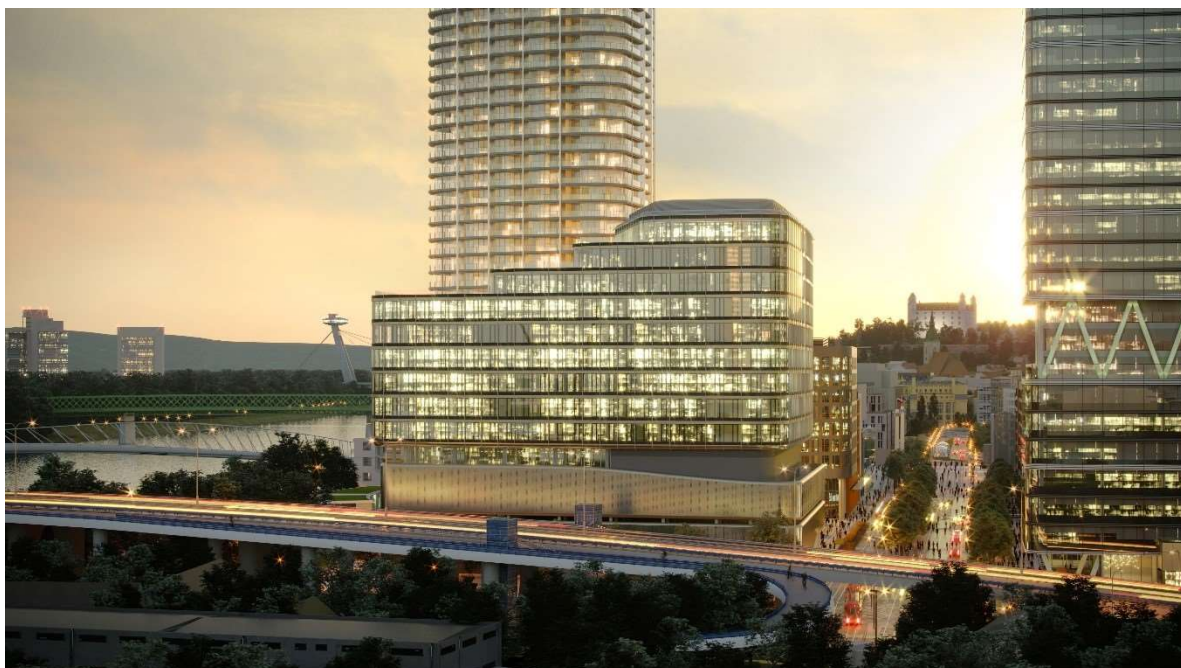
Vlastník nehnuteľnosti, spoločnosť Interhouse Košice, a.s., je držiteľom franchisingu od Hilton Hotels Corporation. Súčasná franchisingová dohoda je v platnosti od 1. februára 2009 do 28. februára 2029. Okrem priamych výťažkov hotela, je zdrojom príjmu aj prenájom prevádzkovateľom maloobchodných prevádzok, konkrétne 12 samostatných nájomných zmlúv. Hlavnými nájomcami sú Catte s.r.o., Program spol. s.r.o., VÚB a.s., Tatra banka a.s., J&T BANKA, a.s. a ALO Hilton Košice, s. r. o. Trhová hodnota celej nehnuteľnosti je podľa valuácie pripravenej k februáru 2023 spoločnosťou Cushman & Wakefield 24,95 mil. EUR. Z toho trhová hodnota hotela je 10,46 mil. EUR a maloobchodnej časti 14,41 mil. EUR. Valuácia je dostupná Majiteľom dlhopisov k nahliadnutiu po predložení dohody v pracovných dňoch v sídle Emitenta.

Obsadenosť hotela bola za rok 2022 v miere 59 %, čo predstavuje najvyššiu obsadenosť spomedzi ostatných konkurenčných hotelov. NOI hotela za rok 2022 bol 946 845 EUR. Hotel implementuje stratégiu ADR, ktorá bola ku 31. decembru 2022 na úrovni 86,02 EUR. Najviac turistov pochádza z Českej republiky, Poľska, Nemecka, Maďarska a Ukrajiny. Zhrnutie historických kľúčových údajov z hľadiska bilancie za roky 2018, 2019 a 2022 (roky 2020 a 2021 boli vynechané z dôvodu pandémie COVID-19 a z tohto dôvodu nemajú výpovednú hodnotu):

	2018	2019	2022
ADR (v EUR)	65,16	83,43	86,02
Obsadenosť	63,8 %	63,9 %	59,0 %
NOI (v EUR)	1 640	2 016	1 942

Pribinova 40

Vizualizácia



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

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

Absolútne pohodlie a vybavenosť zabezpečí susediaca nákupná galéria Eurovea. Miestom na oddych v pracovnom zhone sa stane nielen nábrežný park, ale aj 5 unikátnych strešných terás s výhľadom na Dunaj. Pribinova 40 sa rozkladá na 15 podlažiach, s plochou retailu 123 m² a prenajímateľnou plochou 22 000 m².

Developer plánuje obdržať právoplatné kolaudačné rozhodnutie na hlavnú stavbu do konca júna 2023 a dosiahnuť užívanie priestoru klientami do konca septembra 2023. K dátumu vyhotovenia Prospektu bola podpísaná nájomná zmluva s významným nájomcom, Slovenské elektrárne, a.s., čím bola dosiahnutá obsadenosť budovy na úrovni 39 %.

(b) Hlavné trhy

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

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

5.4 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Ručiteľa v skupine

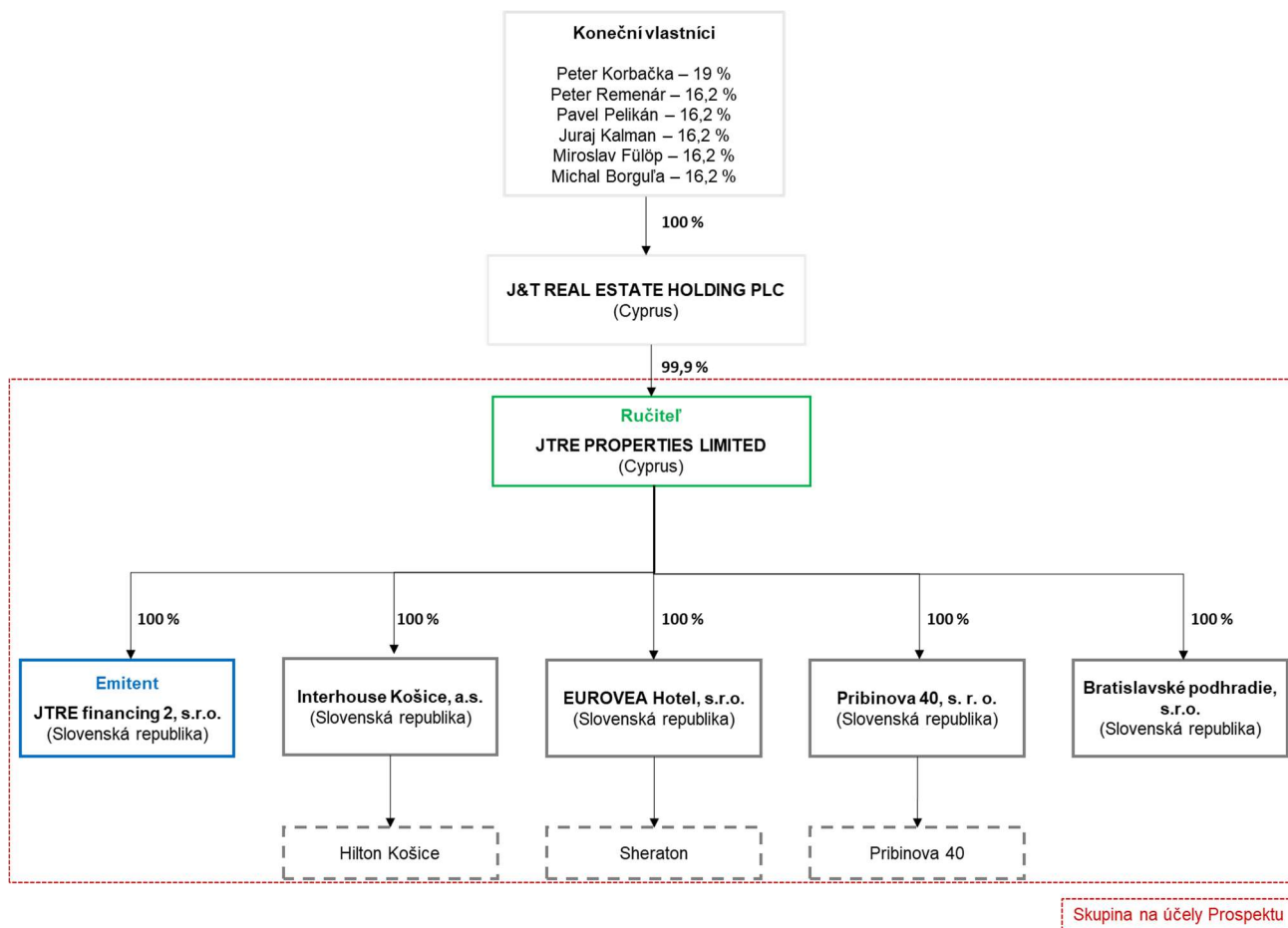
Ručiteľ je holdingovou spoločnosťou Skupiny a priamo ovláda Emitenta na základe vlastníctva 100 % podielu a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Ručiteľa ovláda spoločnosť JTRE Holding na základe vlastníctva 99,9 % podielu v Ručiteľovi.

Spoločnosť JTRE Holding je ovládaná Konečnými vlastníkmi, teda týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Miroslav Fülöp (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %).

(b) Organizačná štruktúra Skupiny

Zoznam spoločností patriacich do Skupiny k dátumu vyhotovenia Prospektu, spoločnosť JTRE Holding a Koneční vlastníci sú uvedení v grafickom vyobrazení nižšie:



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

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

5.5 Informácie o trendoch

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

Emitent vyhlasuje, že od dátumu priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhliadok Ručiteľa.

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

Makroekonomický prehľad

Slovenská ekonomika vzrástla v 3. štvrtroku 2022 o 1,4 %, ťahaná čistým exportom a v menšej miere aj súkromnou spotrebou a investíciami. Ekonomický výhľad zostáva obklopený veľkou neistotou z dôvodu ako vládnej politiky pri riešení energetickej krízy a rastúcej inflácie, tak aj vojny na Ukrajine. Ministerstvo financií očakáva, že HDP sa v roku 2023 spomalí na úroveň 0,6 % pred opätovným zrýchlením na 1,7 % a 2,3 % v roku 2024 a 2025. V roku 2022 zostala miera nezamestnanosti relatívne stabilná na úrovni 6,1 % až 6,4 %. Rast reálnych miezd sa pokúšal držať krok s rastúcou infláciou, pričom v 3. štvrtroku 2022 mzdy vykazovali medziročný pokles o 4,0 % s predpoveďou priemerného poklesu za celý rok v hodnote -3,6 %. Inflácia v 3. štvrtroku prekročila hranicu 11,9 %, pričom priemerná očakávaná miera v roku 2022 je na úrovni na úrovni 12,4 %. Ešte výraznejšie zvýšenie sa očakáva v budúcom roku až na úroveň 13,5 % v roku 2023. Skôr než sa cenové hladiny stabilizujú sa javí, že trvalo vysoké stavebné a prevádzkové náklady budú naďalej vyvíjať tlak na dokončenie stavieb a prevádzkové rozpočty existujúcich projektov. Očakáva sa ďalšie zvyšovanie kľúčových úrokových sadzieb ako pokus ECB získať kontrolu nad cenovými hladinami. To bude mať vplyv na náklady financovania, čo bude mať za následok väčšiu opatrnosť zo strany investorov.²

Prehľad o trhu s hotelierstvom v rámci regiónu Strednej a východnej Európy (CEE)

Hotely v regióne CEE zaznamenali v roku 2022 silný rast príjmu na dostupnú izbu (*revenue per available room*), pričom väčšina trhov sa priblížila k úrovni z roku 2019. V budúcnosti sa očakáva, že hotely na väčšine trhov CEE budú účinnou ochranou proti inflácii a rast príjmov pomôže kompenzovať zvyšujúce sa náklady. Hlavné mestá v CEE zaznamenali mierny rast ponuky v roku 2022, pričom bolo otvorených 18 hotelov s 2420 izbami, zatiaľ čo 6 hotelov s 1145 izbami sa zatvorilo kvôli zmene stratégie. V roku 2023 sa očakáva silnejší rast pipeline, s 25 novými hotelmi (3187 izbami). Dopyt je na pevnej ceste k obnove, s počtom obsadených izieb pre CEE o 111,5 % vyšším ako v roku 2021. Hoci sa zaznamenali výrazné zlepšenia v obsadenosti, predpandemické úrovne sa ešte musia dosiahnuť na trhoch CEE (okrem Varšavy), hlavne kvôli ruskej vojne na Ukrajine, ktorá odrádza cestovateľov od návštevy regiónu. Tiež dopyt v korporátnom segmente a segmente konferencií a výstav sa ešte musí zotaviť, ale existujú známky významného zlepšenia pre rok 2023.³

Prehľad o trhu s hotelierstvom na Slovensku

Slovensko je známe najmä svojim kultúrnym dedičstvom, prírodnou krajinou a bezpečnosťou. V roku 2019 navštívilo Slovensko viac ako 6 miliónov ľudí, čo predstavuje v porovnaní s rokom 2015 nárast zloženej ročnej miery rastu (*compound annual growth rate*, ďalej len **CAGR**) o 10,4 %. V roku 2015 bola na Slovensku miera obsadenosti ubytovacích zariadení na úrovni 59,5%, ktorá sa však v roku 2019 v dôsledku prosperity cestovného ruchu vyšplhala na 66,6 %. Zatiaľ čo obsadenosť dosahovala uspokojivé výsledky, hotelieri sa zamerali na rast ADR, ktorý od roku 2015 zaznamenal CAGR vo výške 6 % alebo približne 20 EUR, čo viedlo k rastu výnosu za dostupnú izbu (*revenue per available room*, ďalej len **RevPAR**) o 33 % v tomto období. Treba spomenúť aj fakt, že náhly signifikantný rast ADR v roku 2019 bol spôsobený najmä dvoma faktormi. Po prvé išlo o zníženie DPH z 20 % na 10 % účinné od 1. januára 2019, ktoré pomohlo k zvýšeniu čistých príjmov za ubytovanie. Po druhé išlo o majstrovstvá sveta v hokeji, ktoré predstavovali udalosť tých najväčších rozmerov a ktoré sa odohrali v máji 2019 v Bratislave a Košiciach. Oba uvedené faktory bezpochybne napomohli k zvýšeniu ADR počas tohto obdobia. Ako však tomu bolo naprieč celým svetom, uzavretie krajiny v dôsledku COVID-19 výrazne ovplyvnilo hotelový trh. Hoci začiatok roka vytváral dojem úspešného roka, čoskoro v marci 2020 došlo k zatvoreniu hraníc a prvému uzavretiu krajiny. Celkovo sa miera obsadenosti v roku 2020 drasticky znížila o 70 % v porovnaní s rokom 2019, zatiaľ čo ADR kleslo o 6 %. V roku 2021 neprišlo k ozdraveniu trhu, práve naopak, obsadenosť ďalej klesala a ADR

² Market Overview Report. Q4 2022, Slovakia. Colliers. Zverejnené dňa 6. februára 2023. Dostupné na: <https://www.colliers.com/sk-sk/research/market-report-q4-2022>.

³ Hotel Market Beat 2022 - CEE -6. Cushman & Wakefield. Zverejnené dňa 16. marca 2023. Dostupné na: <https://www.hospitalitynet.org/news/4115466.html>.

sa prepadlo o ďalších 6 %, čo viedlo k rastu RevPAR o 3,1 %. Avšak, podobne ako v ostatných európskych krajinách, cestovný ruch v roku 2022 začal opäť prosperovať. V roku 2022 Slovensko zaznamenalo rast RevPAR o 182,3 %, ktorý bol poháňaný súčasnou obsadenosťou a ADR. Zatiaľ čo obsadenosť bola v roku 2022 v porovnaní s rokom 2019 stále nižšia o 20,8 %, ADR preyšuje úroveň z roku 2019 o 10,9 %. Je zrejmé, že väčšinu turistov tvoria cudzinci, pričom v roku 2021 turisti z Českej republiky, Rakúska, USA a Nemecka tvorili najväčšiu časť turistov, ktorí na území Slovenska prenocovali.⁴

Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Bratislave

Ponuka a obsadenosť

V 4. štvrtroku 2022 bola celková ponuka kancelárskych priestorov triedy A a B v Bratislave zaznamenaná na úrovni okolo 1,97 mil. m². Z tohto počtu kancelárskych priestorov bolo 15 % klasifikovaných ako trieda A+, 39 % ako trieda A a 46 % ako trieda B. Väčšina moderných kancelárskych priestorov sa nachádza v City Business Centre Bratislava (31 %) a v historickom centre Bratislavy (23 %), pričom tie isté časti mesta zostávajú hlavnými centrami pre ďalší rozvoj projektov.⁵ Počas posledného štvrtroka 2022 nepridali do ponuky žiadne nové budovy. Celkový počet kancelárskych priestorov v aktívnej výstavbe v meste predstavuje približne 162 500 m², pričom sa očakáva, že väčšina projektov bude dokončená v priebehu roka 2023. V 4. štvrtroku 2022 miera voľných priestorov zľahka klesla na 11,21 %. Bolo zaznamenané, že 7,44 % priestorov triedy A+ nebolo obsadených, zatiaľ čo kancelárie triedy A boli neobsadené na 12,52 % a kancelárie triedy B na 1,34 %.

Dopyt

V 4. štvrtroku roku 2022 celková obsadenosť kancelárskych priestorov presiahla 54 500 m². Tri najväčšie transakcie, ktoré sa vyskytli v poslednom štvrtroku roku 2022 boli tieto: renegociácia (6 700 m²), po ktorej nasledovala nová nájomná zmluva (6 000 m²) a ďalšia renegociácia (4 430 m²). Počas posledného štvrtroka roku 2022 väčšina nájomníkov podnikala v sektoroch, ako poskytovanie profesionálnych služieb (23 %), verejný/diplomatický sektor alebo veľvyslanectvo (19 %), IT sektor (18 %) a finančný/bankový/poist'ovací sektor (15 %). Nové nájomné zmluvy predstavovali takmer 69 % všetkých transakcií, viac ako 16 % tvorili renegociácie, 13 % bolo pripísaných expanziám a predprenájmy predstavovali menej ako 1 %.⁶

Prenájom

Ceny priestorov najvyššieho štandardu v najlepších lokalitách mierne rastú a pohybujú sa v rozmedzí medzi 14,00 až 17,00 EUR/ m² za mesiac. Správčovské poplatky sa dramaticky zvýšili až na približne 5,00 EUR/ m² za mesiac alebo aj viac, v závislosti od triedy budovy. Štandardné stimuly v súčasnosti prehodnocujú všetci prenajímatelia. Relevantnou motiváciou však zostáva jednomesačné nájomné zadarmo za každý rok podpísanej nájomnej zmluvy. Veľkí nájomníci s významnou značkou majú navyše možnosť vyjednať od mnohých prenajímateľov finančný stimul v hodnote takmer celých správčovských poplatkov. Výsledok závisí od prosperity nájomcu a vyjednávacích schopností agenta. Vo všeobecnosti je dostupnosť stimulov spojená s obsadenosťou v budove a ďalšími ponukami dostupnými v danej lokalite.⁷

⁴ Valuácia pripravená spoločnosťou Cushman & Wakefield vo vzťahu k hotelu DoubleTree by Hilton Košice. Valuácia je dostupná Majiteľom dlhopisov k nahliadnutiu po predošlej dohode v pracovných dňoch v sídle Emitenta.

⁵ Market Overview Report. Q4 2022, Slovakia. Colliers. Zverejnené dňa 6. februára 2023. Dostupné na: <https://www.colliers.com/sk-sk/research/market-report-q4-2022>.

⁶ Office Market Commentary. Bratislava Q4 2022. JLL. Február 2023. Dostupné na: <https://www.jll.sk/en/trends-and-insights/research/office-pulse-q4-2022>.

⁷ Office Market Commentary. Bratislava Q4 2022. JLL. Február 2023. Dostupné na: <https://www.jll.sk/en/trends-and-insights/research/office-pulse-q4-2022>.

(b) **Informácie o trendoch, neistotách, nárokoch, záväzkoch alebo udalostiach, ktoré budú mať podstatný vplyv na vyhladky 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 vyhladky minimálne počas bežného finančného roka.

5.6 Prognózy a odhady zisku

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

5.7 Riadiace a dozorné orgány

(a) **Všeobecné informácie**

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

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

Július Žúbor

Funkcia s dňom vzniku:	Riaditeľ od 1. novembra 2021
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.

Jarmila Jánošová

Funkcia s dňom vzniku:	Riaditeľ od 1. novembra 2021
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 spoločnosti**

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**

JTRE Holding vlastní 99,9 % podiel v Ručiteľovi. Priamo ovládajúcou osobou Ručiteľa je teda JTRE Holding.

Spoločnosť JTRE Holding je ovládaná Konečnými vlastníkmi, teda týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Miroslav Fülöp (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %).

Nikto z týchto osôb samostatne spoločnosť JTRE Holding neovláda. Povaha kontroly nad Ručiteľom zo strany uvedených osôb vyplýva z ich priameho vlastníctva príslušného podielu a hlasovacích práv v spoločnosti JTRE Holding.

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

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

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

- (a) priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 vypracovaná podľa IFRS v znení prijatom EÚ;
- (b) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2021 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS v znení prijatom EÚ; a
- (c) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2020 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa IFRS v znení prijatom EÚ.

Konsolidované účtovné závierky Ručiteľa za rok končiaci sa 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 boli overené audítorom a správy audítora tvoria ich súčasť. Audítor vydal k týmto účtovným závierkam neupravený výrok (bez výhrad).

Ručiteľ zostavil na účely Prospektu priebežnú konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci 31. decembra 2022 podľa IFRS, v znení prijatom EÚ, ktorá ku dňu vyhotovenia Prospektu nebola auditovaná.

Uvedené účtovné závierky sú zahrnuté do Prospektu prostredníctvom odkazu v článku 13 Prospektu.

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

5.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania

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

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

Emitent vyhlasuje, že v období od vyhotovenia priebežnej neauditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu, nedošlo k žiadnej významnej zmene finančnej alebo obchodnej situácie Ručiteľa, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Ručiteľa.

5.12 Významné zmluvy

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

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

- (a) Ručiteľ poskytol ručiteľské vyhlásenie vo vzťahu k záväzkom Emitenta z Dlhopisov JTREF 4,50/2023;
- (b) úver poskytnutý slovenskou bankou spoločnosti Interhouse Košice, a.s., ako dlžníkovi, s úverovým rámcom vo výške 19 200 000 EUR, z toho tvorí splátkový úver 18 000 000 EUR a treasury rámec 1 100 000 EUR, ktorý je splatný 15. decembra 2027;
- (c) úver poskytnutý slovenskou bankou spoločnosti EUROVEA Hotel, s.r.o., ako dlžníkovi, s úverovým limitom vo výške 16 000 000 EUR, ktorý je splatný 31. decembra 2031 a s „break opciou“ dňa 31. decembra 2023; a
- (d) úver poskytnutý slovenskou bankou spoločnosti Pribinova 40, s. r. o., ako dlžníkovi, s úverovým limitom vo výške 45 000 000 EUR, ktorý je splatný 31. marca 2025.

V 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. RUČITELSKÉ VYHLÁSENIE

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

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. Výzva Majiteľa dlhopisov musí spĺňať náležitosti stanovené Podmienkami pre udeľovanie Inštrukcií, najmä písomnú formu žiadosti s úradne overenými podpismi a doloženie výpisov z obchodného registra či iného obdobného registra, počet Dlhopisov, ohľadom ktorých je výkon práv podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia uplatňovaný, číslo majetkového účtu a názov obchodníka, u ktorého je účet vedený. Ku dňu platnosti a účinnosti Ručiteľského vyhlásenia je adresa Určenej prevádzkarne Administrátora: Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Administrátor bez zbytočného odkladu informuje Ručiteľa o doručení Písomnej výzvy. Písomnú výzvu musí podpísať (a) príslušný Majiteľ 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.

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 neplatenia, neúčinnosti a/alebo nevyhmáhatelnosti 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, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, vrátane Podmienok, a Zmluvou 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 20 Podmienok sa použije primerane. Na účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku článku 20 Podmienok. Záväzok Ručiteľa z Ručiteľského

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

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 týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom dlhopisov odo dňa účinnosti tohto 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) obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z Ručiteľského vyhlásenia.

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

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

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

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

7. DÔVODY PONUKY A POUŽITIE VÝNOSOV Z EMISIE

Účelom použitia čistej sumy výnosov získanej vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je refinancovanie existujúcich záväzkov Emitenta.

Emitent odhaduje, že čistá suma výnosov získanej vydaním Dlhopisov bude približne 45 850 000 EUR. Emitent odhaduje, že odmeny, náklady a výdavky súvisiace s Emisiou, ktoré sa týkajú najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (ďalej len **Náklady**) budú spolu približne 1 150 000 EUR.

8. PODMIENKY DLHOPISOV

Tento článok 8 Prospektu, na ktorý sa odkazuje aj ako na Podmienky, obsahuje podmienky, ktorými sa riadia Dlhopisy a v zmysle § 3 ods. 11 Zákona o dlhopisoch a nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

Z dôvodu prehľadnosti sú odseky tejto časti číslované samostatne. Odkaz na článok alebo odsek znamená odkaz na článok alebo odsek týchto Podmienok, pokiaľ nie je uvedené inak.

1. EMITENT DLHOPISOV, PRÁVNE PREDPISY A SCHVÁLENIA

- 1.1 Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/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 **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**).
- 1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 22. mája 2023. Schválenie iným orgánom Emitenta sa nevyžaduje.

2. DRUH CENNÉHO PAPIERA, NÁZOV, ISIN, FISN, CFI, 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 Dlhopis JTREF2 6,50/2028.
- 2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 47 000 000 EUR (ďalej len **Celkový objem Emisie**). Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac 47 000.
- 2.4 ISIN Dlhopisov je SK4000023206.
- 2.5 FISN Dlhopisov je JTRfin2/6.5 BD 20280622.
- 2.6 CFI Dlhopisov je DBFSDB.
- 2.7 Dlhopisy budú vydané v mene euro.
- 2.8 Emisný kurz Dlhopisov bol stanovený pre Dátum emisie na 100 % Menovitej hodnoty (ďalej len **Emisný kurz**). Emisný kurz ku každému ďalšiemu dňu po Dátume emisie počas lehoty na upisovanie Dlhopisov (primárneho predaja) sa zvyšuje o zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca:

$$EK = 100 \% + \left(\frac{6,50 \%}{360} \times PD \right)$$

kde

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

PD znamená počet dní od Dátumu emisie (resp. posledného Dňa výplaty výnosu, ak dôjde k vydaniu niektorých Dlhopisov po takom dni) do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije Konvencia BCK Standard 30E/360 podľa článku 2.9 Podmienok.

- 2.9 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 BCK Standard 30E/360**) Úroková sadzba a vypočítanie výnosov z Dlhopisov Agentom pre výpočty bude (s výnimkou prípadu zjavnej chyby) pre všetkých Majiteľov konečné a záväzné.

3. PODOBA, FORMA, SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV A DÁTUM EMISIE

- 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 Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**) podľa Zákona o cenných papieroch.
- 3.2 Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa.
- 3.3 Dátum vydania Dlhopisov (tiež **Dátum emisie**) je stanovený na 22. jún 2023. Dlhopisy budú vydávané priebežne počas trvania lehoty na upisovanie od 6. júna 2023 do 24. mája 2024 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). 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 20.3 nižšie prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty.
- 5.2 K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.
- 5.3 Pred podaním žiadosti o schválenie Prospektu do Národnej banky Slovenska neboli Dlhopisy prijaté na kótovaný alebo iný trh žiadnej burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu.

6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

- 6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie príslušného úrokového výnosu, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce zo Zabezpečenia, v každom prípade v súlade s Podmienkami a ďalšie práva upravené v Podmienkach.
- 6.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou (i) obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a (ii) práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze a práv, ktoré vykonáva výlučne Agent pre zabezpečenie, v každom prípade 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 Okresným súdom

Bratislava I, 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 článku 11 Podmienok;
- (b) výkon práv spojených so Zabezpečením podľa článku 11 Podmienok;
- (c) uzavretie a výkon práv súvisiacich so Zmluvou o vyplatení prostriedkov v zmysle článku 16.9 Podmienok; a
- (d) 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 zakladat' priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (po zriadení Ručenia a Zabezpečenia a v jeho rozsahu podľa Podmienok) zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania aspoň rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi rovnako.

8.2 Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle §9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa,

ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

9. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

- 9.1 Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy Majiteľom a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy 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 akémukoľvek Majiteľovi z Dlhopisov.

10. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV RUČITEĽSKÝM VYHLÁSENÍM

- 10.1 Záväzky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie** alebo **Ručenie**) JTRE PROPERTIES LIMITED, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 1061, Nicosia, Cyperská republika, zapísaná v obchodnom registri (*Registrar of Companies*) vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózie (*Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia*) pod číslom HE228864 (ďalej len **Ručiteľ**), v prospech všetkých Majiteľov.
- 10.2 Ručiteľ sa podľa Ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný v Ručiteľskom vyhlásení) v deň jeho splatnosti, Ručiteľ na Písomnú výzvu (ako je definovaná v Ručiteľskom vyhlásení) Majiteľa zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 Ručiteľského vyhlásenia.
- 10.3 Ručiteľské vyhlásenie je opísané v článku 6 Prospektu a jeho elektronická kópia je zahrnutá do Prospektu prostredníctvom odkazu.

11. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV ZÁLOŽNÝM PRÁVOM

- 11.1 Záväzky Emitenta z Dlhopisov (a záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia) sú zabezpečené nasledujúcimi záložnými právami zriadenými nižšie uvedenými osobami:

Meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
Ručiteľ	Záložné právo prvého poradia v prospech Agentu pre zabezpečenie k	zmluva o zriadení záložného práva na obchodný podiel podľa slovenského

Meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
	100 % obchodnému podielu v Emitentovi, ktorý vlastní Ručiteľ	práva (ďalej len Záložná zmluva na obchodný podiel)
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 zo zmluvy o zriadení a vedení bankového účtu Emitenta IBAN SK82 8320 0000 0012 0013 5326 (ďalej len Viazaný účet Emitenta), ktorý bude vedený u Agenta pre zabezpečenie (ďalej len Záložné právo k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta)	záložná zmluva na pohľadávky podľa slovenského práva (ďalej len Záložná zmluva na pohľadávky)

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

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

- 11.2 Záložná zmluva na obchodný podiel bude uzavretá najneskôr dva Pracovné dni pred Dátumom emisie.
- 11.3 Záložná zmluva na pohľadávky bude uzavretá najneskôr dva Pracovné dni pred Dátumom emisie.
- 11.4 Pokiaľ nevznikli ešte pred Dátumom emisie:
- (a) Záložné právo k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta vznikne najneskôr na Dátum emisie; a
 - (b) záložné právo na základe Záložnej zmluvy na obchodný podiel vznikne najneskôr do 45 dní po Dátume emisie.

11.5 Spôsob zabezpečenia Dlhopisov

Emitent sa rozhodol zabezpečiť splatenie Dlhopisov Zabezpečením pomocou inštitútu Agenta pre zabezpečenie, ktorý je zaviazaný vyplatiť výťažok z realizácie Zabezpečenia Administrátorovi za účelom výplaty tohto výťažku Majiteľom v rozsahu nesplneného peňažného záväzku Emitenta z Dlhopisov. Zabezpečenie sa zriaďuje v prospech Agenta pre zabezpečenie ako spoločného a nerozdielného 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, z každej Záložnej zmluvy a zmluvy s Agentom pre zabezpečenie, uzavretej medzi Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**) a to vrátane v súvislosti so zánikom Záložného práva podľa článku 11.14 Podmienok;
- (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.

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

11.7 Zabezpečené záväzky sú definované v každej Záložnej zmluve a s prihliadnutím na príslušnú trhovú a právnu prax zahŕňajú okrem iného všetky súčasné a budúce, podmienené a nepodmienené pohľadávky 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 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 a/alebo ktoroukoľvek Záložnou zmluvou (ďalej len **Zabezpečené záväzky**).

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

11.9 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 zaplatenie

akejkoľvek sumy, ktorú je Emitent povinný zaplatiť ktorémukoľvek Majiteľovi v súvislosti s akýmkoľvek peňažnými záväzkami Emitenta z Dlhopisov, a to aj v súvislosti s ich vymáhaním prostredníctvom výkonu Zabezpečenia (ktoré je zriadené iba v prospech Agenta pre zabezpečenie). V dôsledku toho sú všetci Majitelia povinní uplatňovať svoje práva z Dlhopisov, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ohroziť existenciu alebo kvalitu Zabezpečenia (vrátane uplatnenia a vymáhania akejkoľvek peňažnej pohľadávky voči Emitentovi z Dlhopisov výkonom Zabezpečenia) iba v spolupráci s Agentom pre zabezpečenie a prostredníctvom neho.

11.10 **Začatie výkonu Zabezpečenia**

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

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

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

- (a) Agent pre zabezpečenie vynaloží všetko rozumne požadovateľné úsilie, aby sa záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaké alebo porovnateľné veci, hodnoty alebo práva zvyčajne predávajú za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.
- (b) Agent pre zabezpečenie bude postupovať vždy bez zbytočného odkladu a účelne tak, aby maximalizoval výťažok z výkonu príslušného Záložného práva a tak, aby nedošlo k zbytočnému zníženiu hodnoty zálohu alebo dosiahnutého výťažku alebo neprimeranému oneskoreniu rozdelenia výťažku Majiteľom.
- (c) Agent pre zabezpečenie je oprávnený pri posudzovaní najvhodnejšej ponuky vziať do úvahy okrem výšky ponúkanej kúpnej ceny aj iné kritériá, najmä navrhovaný čas predaja, navrhovaný čas zaplataenia kúpnej ceny, a ostatné podmienky predaja, a na základe posúdenia všetkých podmienok predaja rozhodnúť, ktorá ponuka je ekonomicky najvýhodnejšia, pričom platí, že ponuka obsahujúca nominálne najvyššiu ponúkanú kúpnu cenu nebude automaticky a bez ďalšieho považovaná za ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku.
- (d) V prípade verejnej súťaže alebo obdobného procesu, pokiaľ tieto aspekty právny poriadok Slovenskej republiky kogentne neupravuje inak:
 - (i) za dostatočnú lehotu na predkladanie ponúk sa bude považovať aspoň jeden mesiac od vyhlásenia procesu prostriedkami zverejnenia, ktoré sú spôsobilé zabezpečiť oboznámenie so začatím procesu a jeho podmienkami dostatočnému počtu relevantných záujemcov. Pre vylúčenie pochybností, za

minimálne požiadavky na zverejnenie podmienok verejnej súťaže sa bude považovať zverejnenie podmienok verejnej súťaže v minimálne dvoch denníkoch s celoštátnou pôsobnosťou vychádzajúcich na území Slovenskej republiky;

- (ii) ak nebude z akéhokoľvek dôvodu uzatvorená kúpna zmluva na záloh s vybraným účastníkom verejnej súťaže alebo podobného procesu v stanovenom čase, Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces za rovnakých podmienok zopakovať; a
 - (iii) Agent pre zabezpečenie bude oprávnený proces zrušiť alebo bude mať právo odmietnuť všetky prijaté ponuky a taktiež stanoviť podmienky účasti v procese.
- (e) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 dní po ukončení predaja zálohu poskytne Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výťažku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom príslušného Záložného práva a rozdelení výťažku z predaja.

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

11.12 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta

Záložné právo zriadené podľa Záložnej zmluvy na pohľadávky môže byť realizované akýmkoľvek spôsobom dohodnutým v Záložnej zmluve na pohľadávky a/ alebo právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta.

11.13 Použitie výťažku z výkonu Zabezpečenia

- (a) Výťažok z výkonu Zabezpečenia Agent pre zabezpečenie po odpočítaní účelne vynaložených a preukázaných nákladov na výkon Zabezpečenia (vrátane pre odstránenie pochybností, nákladov na zverejnenie oznámení uskutočnených Agentom pre zabezpečenie, prezentačné materiály, právne, daňové či iné odborné poradenstvo, odmeny a nákladov dražobníka alebo inej osoby, ktorá vykonáva alebo sa podieľa na výkone Zabezpečenia a iné súvisiace služby a iné účelne vynaložené náklady spojené s výkonom Zabezpečenia) a dohodnutej odmeny vo výške 3 % z výťažku z výkonu Zabezpečenia bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora za účelom vyplatenia Majiteľom v súlade s týmito Podmienkami. Výplatom čiastky podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi Agent pre zabezpečenie splní svoju povinnosť voči Majiteľom vo vzťahu k takto vyplatenej čiastke a Majitelia nebudú môcť v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.
- (b) V priebehu výkonu svojich povinností bude Agent pre zabezpečenie informovať Majiteľov o postupe výkonu Zabezpečenia a o obsahu každého podstatného oznámenia alebo dokladu, ktorý v súvislosti s výkonom Zabezpečenia dostane či

vyhotoví, a to spôsobom určeným v príslušnom rozhodnutí Schôdze. Ak výt'azok z výkonu Zabezpečenia nebude postačovať na úhradu všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví majitelia dlhopisov uspokojení z výt'azku výkonu Zabezpečenia pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov bude ďalej vymáhateľná voči Emitentovi v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto rozdelení nebude Agent pre zabezpečenie povinný titulom § 515 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov uhradiť žiadnemu Majiteľovi nič navyše. Prípadný prebytok výt'azku 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 výt'azku zo Zabezpečenia (prípadne aj speňaženia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto článku Podmienok. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

11.14 Zánik Zabezpečenia

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

11.15 Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie

- (a) Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe, a je viazaný pokynmi Schôdze. To neplatí, ak také pokyny odporujú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo sú v rozpore s Podmienkami alebo ak vyžadujú konanie, ktoré nie je v súlade so spoločnými záujmami všetkých Majiteľov.
- (b) Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v týchto Podmienkach a Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti komisionára, 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 Prípadu 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.

11.16 Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie

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

11.17 Vzdanie sa funkcie zo strany Agentu pre zabezpečenie

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

svoje práva a previesť všetky svoje povinnosti podľa týchto Podmienok, každej Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie na inú Kvalifikovanú osobu.

- (c) V každom prípade sa vzdanie funkcie Agentom pre zabezpečenie a vymenovanie nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie stanú účinnými, iba ak nástupnícky Agent pre zabezpečenie oznámi Emitentovi a Administrátorovi, že svoje vymenovanie prijíma a že podľa názoru nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie boli vykonané kroky potrebné k tomu, aby na neho prešli všetky oprávnenia Agentu pre zabezpečenie vyplývajúce z týchto Podmienok, každej Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Po podaní tohto oznámenia sa nástupnícky Agent pre zabezpečenie stane Agentom pre zabezpečenie, nebude však mať žiadnu zodpovednosť za akékoľvek konanie alebo opomenutie predchádzajúceho Agentu pre zabezpečenie. Emitent zmenu Agentu pre zabezpečenia oznámi Majiteľom bez zbytočného odkladu spôsobom podľa článku 27 Podmienok.

11.18 Výmena Agentu pre zabezpečenie Emitentom

Ak Agent pre zabezpečenie (a) zanikne bez právneho nástupcu alebo (b) nebude môcť vykonávať svoju bežnú podnikateľskú činnosť (z dôvodu odňatia príslušných podnikateľských oprávnení, nútenej správy, konkurzného alebo reštrukturalizačného konania, a pod.) 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 súvislosti 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.

11.19 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

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

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

12. FINANČNÝ ZÁVÄZOK LTV

12.1 Na účely Podmienok:

Finančné zadĺženie znamená akýkoľvek záväzok vznikajúci z titulu 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 príslušnú spoločnosť zo 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 späťne 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

(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.

Náhradný majetok znamená realitný projekt, ktorý:

- (c) je v dobe jeho posudzovania odlišný od ktoréhokoľvek Projektu;
- (d) sa nachádza alebo je realizovaný na území ktoréhokoľvek členského štátu Európskej únie alebo Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska; a
- (e) pozostáva z:
 - (i) kancelárskych priestorov, administratívnych priestorov, obchodných priestorov, logistických priestorov, priestorov na bývanie a/alebo iných obdobných priestorov (prípadne z ich kombinácie a na vylúčenie pochybností vrátane hotelov) a to spolu s príslušnými pozemkami na ktorých je postavený, prevádzkovaný alebo realizovaný a všetkými jeho súčasťami a príslušenstvom; a/alebo
 - (ii) pozemkov určených na vybudovanie priestorov uvedených v odseku (i) vyššie.

Podriadený dlh znamená:

- (a) Finančné zadĺženie Emitenta alebo Ručiteľa, ktoré je:
 - (i) v celom rozsahu právne účinne pre prípad konkurzu (alebo obdobného konania vo vzťahu k Ručiteľovi) podriadené:
 - (A) v prípade Emitenta, záväzkom Emitenta z Dlhopisov; a
 - (B) v prípade Ručiteľa, záväzkom Ručiteľa z Ručenia; a
 - (ii) je splatné až po úplnom splnení všetkých záväzkov Emitenta z Dlhopisov; a
- (b) Úver Interhouse Košice za predpokladu, že:
 - (i) je splatný až po úplnom splnení všetkých záväzkov Emitenta z Dlhopisov; a
 - (ii) že vo vzťahu k nemu bola uzavretá Zmluva o vyplatení prostriedkov v súlade s čl. 16.9 nižšie.

Projekty (a jednotlivý **Projekt**) znamená projekty, ktoré budú zohľadnené na účely výpočtu Ukazovateľa LTV, pričom platí, že:

- (a) k Dátumu emisie Projekty pozostávajú z:
 - (i) hotela Sheraton Bratislava, vo vlastníctve spoločnosti EUROVEA Hotel, s.r.o.;
 - (ii) hotela DoubleTree by Hilton Košice, vo vlastníctve spoločnosti Interhouse Košice, a.s.; a

- (iii) projektu Pribinova 40, vo vlastníctve spoločnosti Pribinova 40, s. r. o.;
- (b) po Dátume emisie môže Emitent oznámením Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok a tiež písomne Agentovi pre zabezpečenie zmeniť rozsah Projektov (teda pridať alebo odstrániť Projekt, a to aj opakovane), a to v súlade s článkom 14 nižšie.

Skupina na účely Podmienok znamená:

- (a) Ručiteľ'a;
- (b) Emitenta; a
- (c) každú ďalšiu spoločnosť:
 - (i) na ktorej má Ručiteľ priamo alebo nepriamo podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach; a
 - (ii) ktorá vlastní (priamo alebo nepriamo a samostatne alebo spolu s Treťou osobou) akýkoľvek Projekt (resp. spoločnosť priamo vlastníacu akýkoľvek Projekt).

Tretia osoba znamená akúkoľvek osobu alebo subjekt, na ktorej(om) Ručiteľ nemá priamo alebo nepriamo podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach.

Úver Interhouse Košice znamená úver (prípadne úvery) poskytnutý(é) spoločnosti Interhouse Košice, a.s. (identifikačné číslo 31 706 631) zo strany spoločnosti J&T Real Estate Private Equity B.V. až do výšky istiny 11 000 000 EUR (vrátane príslušenstva tohto úveru (úverov)).

12.2 Emitent sa do doby splnenia všetkých jeho peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje zabezpečiť, že Ukazovateľ LTV nebude v ktoromkoľvek okamihu vyšší ako 90 %.

12.3 **Ukazovateľ LTV** bude vypočítaný podľa vzorca:

$$LTV = \frac{U}{PK + H} \times 100 \%$$

kde:

H znamená v ktoromkoľvek okamihu kladný zostatok na bankových účtoch spoločností zo Skupiny.

PK znamená hodnotu Projektov stanovenú podľa dostupného ocenenia pripraveného v súlade s týmto článkom 12 Podmienok (pričom v prípade, ak je ktorýkoľvek Projekt (priamo alebo nepriamo) vlastnený aj Treťou osobou, bude hodnota takéhoto Projektu na účely premennej PK ponížená tak aby zohľadňovala len majetkový podiel spoločností zo Skupiny na takomto Projekte, resp. na spoločnosti, ktorá daný Projekt vlastní).

U znamená v ktoromkoľvek okamihu celkovú výšku Finančného zadĺženia Skupiny bez zohľadnenia:

- (a) Podriadeného dlhu; a
- (b) Finančného zadĺženia existujúceho iba medzi jednotlivými spoločnosťami zo Skupiny,

(pričom výška Finančného zadĺženia spoločnosti zo Skupiny, ktorá je (priamo alebo nepriamo) vlastnená aj Tretou osobou, bude na účely premennej U ponížená tak aby zohľadňovala len majetkový podiel spoločností zo Skupiny na takejto spoločnosti);

- 12.4 Hodnotenie Ukazovateľa LTV Emitent oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok vždy na ročnej báze do 30. apríla daného roka podľa údajov k 31. decembru predchádzajúceho roka až do Dňa konečnej splatnosti (prvýkrát teda do 30. apríla 2024).
- 12.5 Výpočty Ukazovateľa LTV podľa článku 12.4 vykoná Emitent (a každý takýto výpočet bude potvrdený osobami oprávnenými konať za Emitenta), pričom na účely výpočtu premennej U sa použijú individuálne účtovné závierky spoločností Skupiny k 31. decembru príslušného roka.
- 12.6 Každé hodnotenie Ukazovateľa LTV podľa článku 12.4 bude vykonané na základe ocenenia (ocenení) hodnoty Projektov nie staršieho (starších) ako štyri mesiace pred príslušným dátumom oznámenia Ukazovateľa LTV Majiteľom vyhotoveného jednou zo spoločností patriacich do skupín Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE alebo inou renomovanou spoločnosťou poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností akceptovateľnou pre Agenta pre zabezpečenie. Ak nepôjde o spoločnosť menovite uvedenú v tomto článku 12.6 Podmienok, na vykonaní ocenenia hodnoty Projektov takouto spoločnosťou sa musia dohodnúť Emitent a Agent pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša Emitent alebo priamo príslušná spoločnosť zo Skupiny vlastniaca príslušný Projekt. Pre odstránenie pochybností:
- (a) ocenenie bude vždy vykonané v mene euro;
 - (b) ocenenie nemusí byť vo forme znaleckého posudku v zmysle príslušných právnych predpisov;
 - (c) ocenenie musí byť vykonané ako trhové ocenenie na základe štandardov *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards*; a
 - (d) do okamžiku vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia príslušného Projektu musí byť ocenenie vypracované na základe metodológie ocenenia reziduálnou metódou (metódou zostatkovej hodnoty) v zmysle definície RICS, pričom pri ocenení touto reziduálnou metódou musí byť zohľadnené nasledujúce:
 - (i) trhovú hodnotu (*market value*) vo výpočte bude vypočítaná ako hrubá rozvojová hodnota (*gross development value*; GDV) po odpočítaní (A) nákladov potrebných na dokončenie príslušného Projektu a (B) zisku developera (*developer's profit*) v zmysle definície RICS; a

- (ii) ocenenie bude v čase zohľadňovať, a teda znižovať, zisk developera (*developer's profit*), ktorý vstupuje do výpočtu trhovej hodnoty (*market value*).

12.7 Emitent poskytne kópiu každého vyššie uvedeného ocenenia Agentovi pre zabezpečenie najneskôr bezodkladne po každom zverejnení Ukazovateľa LTV a zabezpečí, že kópia každého takéhoto ocenenia bude k dispozícii Majiteľom k nahliadnutiu po predchádzajúcom ohlásení počas bežnej prevádzkovej doby v Určenej prevádzkarni.

13. NÁPRAVA NEPLNENIA FINANČNÝCH ZÁVÄZKOV

13.1 Na účely Podmienok:

Pro forma výpočet znamená výpočet Ukazovateľa LTV na pro forma báze, pri ktorom sa predpokladá, že úkon alebo skutočnosť, vo vzťahu ku ktorému(ej) sa takýto výpočet robí, už nastal(a), pričom:

- (a) na účely výpočtu premennej U sa použije aktuálna výška Finančného zadĺženia Skupiny;
- (b) na účely výpočtu premennej PK sa použijú ocenenia, na základe ktorých bol Ukazovateľ LTV vypočítaný naposledy v jeho riadnom termíne podľa článku 12.4 (a vo vzťahu k prípadnému Náhradnému majetku ocenenie vyhotovené podľa článku 14.2(b));
- (c) na účely výpočtu premennej H sa použijú aktuálne kladné zostatky na bankových účtoch spoločností zo Skupiny; a

takýto výpočet musí byť potvrdený osobami oprávnenými konať za Emitenta.

13.2 Emitent je povinný bezodkladne po tom, čo sa dozvedel alebo s vynaložením odbornej starostlivosti mal dozvedieť o porušení Ukazovateľa LTV podľa článku 12 Podmienok, oznámiť túto skutočnosť Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok a tiež písomne Agentovi pre zabezpečenie.

13.3 Do 30 Pracovných dní po oznámení podľa článku 13.1 môže Emitent vykonať nápravu Ukazovateľa LTV alebo zabezpečiť vykonanie nápravy treťou osobou, a to:

- (a) navýšením základného imania Emitenta alebo Ručiteľa peňažným vkladom,
- (b) poskytnutím peňažného príspevku do ostatných kapitálových fondov Emitenta alebo Ručiteľa (a v jeho prípade s obdobným účinkom ako je príspevok do kapitálových fondov Emitenta); alebo
- (c) poskytnutím Podriadeného dlhu,

v každom prípade vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Náprava**) tak, aby bol Ukazovateľ LTV vypočítaný Pro forma výpočtom v dôsledku takejto Nápravy nižší než povolený Ukazovateľ LTV stanovený v článku 12.2 Podmienok.

- 13.4 Emitent bezodkladne po vykonaní Nápravy oznámi túto skutočnosť Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok a tiež písomne Agentovi pre zabezpečenie. Takého oznámenie musí obsahovať najmä informáciu o vykonaní Nápravy (vrátane zvoleného spôsobu Nápravy) a príslušný Pro forma výpočet.

14. ZMENA ROZSAHU PROJEKTOV

- 14.1 Emitent je oprávnený kedykoľvek po Dátume emisie vykonať akúkoľvek zmenu rozsahu Projektov (teda rozsahu Projektov, ktoré budú zohľadnené na účely výpočtu Ukazovateľa LTV), za predpokladu, že:

- (a) nepretrváva žiadny Prípád neplnenia záväzkov pričom na tento účel Emitent vystavil písomne potvrdenie Agentovi pre zabezpečenie a Agentovi pre zabezpečenie nebol inak oznámený výskyt Prípádu neplnenia záväzkov;
- (b) Emitent vykonal Pro forma výpočet a takto vypočítaný Ukazovateľ LTV je nižší než povolený Ukazovateľ LTV stanovený v článku 12.2 Podmienok;
- (c) Emitent takúto zmenu (ktorá bude obsahovať aj príslušný Pro forma výpočet) oznámil Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok a tiež písomne Agentovi pre zabezpečenie, a to najneskôr do 10 Pracovných dní odo dňa kedy nastala.

- 14.2 V prípade, že zmena podľa článku 14.1 vyššie predstavuje zaradenie nového majetku medzi „Projekty“, musí:

- (a) byť takýto nový majetok Náhradným majetkom; a
- (b) Emitent musí na účely Pro forma výpočtu podľa odseku (b) článku 14.1 vyššie použiť vo vzťahu k takémuto Náhradnému majetku jeho aktuálnu trhovú hodnotu, ktorá bude určená ocenením pripraveným za analogického použitia ustanovenia článku 12.6, ktoré nesmie byť staršie ako štyri mesiace.

15. VIAZANÝ ÚČET EMITENTA A DSCR REZERVA

- 15.1 Emitent zabezpečí, že všetky prostriedky získané z Emisie budú bezodkladne poukázané na Viazaný účet Emitenta.

- 15.2 Po poukázaní prostriedkov podľa článku 15.1 vyššie budú prostriedky na Viazanom účte Emitenta vo výške ročného úrokového výnosu z v tej dobe vydaných a nesplatených Dlhopisov považované za **DSCR rezervu**.

- 15.3 Až do splatenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta z Dlhopisov nie je Emitent oprávnený akokoľvek disponovať s prostriedkami na Viazanom účte Emitenta, a to s výnimkou:

- (a) disponovania s čiastkou DSCR rezervy v prípade, že:
 - (i) bude poukázaná v prospech Administrátora za účelom výplaty Majiteľom výnosu z Dlhopisov (pričom Emitent je v takomto prípade následne povinný doplniť takto vyplatené prostriedky, a to najneskôr do 30 dní od ich odpísania z Viazaného účtu Emitenta); alebo

- (ii) DSCR vypočítané podľa článku 15.4 nižšie je za ktorékoľvek Sledované obdobie rovné alebo vyššie ako 110%. V takomto prípade je Emitent oprávnený vybrať DSCR rezervu z Viazaného účtu Emitenta (na vylúčenie pochybností iba v celom rozsahu);
- (b) použitia prostriedkov (po odpočítaní nevyplatenej DSCR rezervy) na:
 - (i) refinancovanie existujúcich záväzkov Emitenta z dlhopisov s názvom JTREF 4,50/2023, ISIN SK4120014283; a
 - (ii) splatenie Preklenovacieho úveru (ako je definovaný v článku 16), vrátane jeho príslušenstva;
- (c) použitia prostriedkov na účely článku 16.9(c), to však iba vo vzťahu k prostriedkom, ktoré boli prijaté Emitentom na Viazaný účet od spoločnosti J&T Real Estate Private Equity B.V. na základe článku 16.9 alebo v súvislosti s ním.

15.4 Na účely Podmienok:

Čistý prevádzkový príjem znamená, vo vzťahu k príslušnému Sledovanému obdobiu, ukazovateľ vypočítaný podľa nasledovného vzorca:

Čistý prevádzkový príjem = V1.28 mínus V1.15 mínus V1.20 mínus V1.58

kde:

V28 znamená hodnotu uvedenú v riadku č. 28 (Pridaná hodnota) výkazu ziskov a strát každej Sledovanej osoby vyhotoveného podľa Účtovných predpisov k poslednému dňu tohto Sledovaného obdobia.

V15 znamená hodnotu uvedenú v riadku č. 15 (Osobné náklady) výkazu ziskov a strát každej Sledovanej osoby vyhotoveného podľa Účtovných predpisov k poslednému dňu tohto Sledovaného obdobia.

V20 znamená hodnotu uvedenú v riadku č. 20 (Dane a poplatky) výkazu ziskov a strát každej Sledovanej osoby vyhotoveného podľa Účtovných predpisov k poslednému dňu tohto Sledovaného obdobia.

V58 znamená hodnotu uvedenú v riadku č. 58 (Daň z príjmov splatná) výkazu ziskov a strát každej Sledovanej osoby vyhotoveného podľa Účtovných predpisov k poslednému dňu tohto Sledovaného obdobia.

Dlhová služba znamená, vo vzťahu k určitému Sledovanému obdobiu, ukazovateľ vypočítaný nasledovným spôsobom:

Dlhová služba = V1.49 plus Splátky úverov

kde:

V49 znamená hodnotu uvedenú v riadku č. 49 (Nákladové úroky) výkazu ziskov a strát každej Sledovanej osoby vyhotoveného podľa Účtovných predpisov k poslednému dňu tohto Sledovaného obdobia.

Splátky úverov znamená celkový súčet splátok dlhodobých bankových úverov každej Sledovanej osoby splatných počas tohto Sledovaného obdobia bez započítania mimoriadnych splátok a koncových (tzv. ballonových) splátok.

DSCR znamená, vo vzťahu k príslušnému Sledovanému obdobiu, ukazovateľ (vyjadrený v %) vypočítaný ako pomer Čistého prevádzkového príjmu za toto Sledované obdobie a Dlhovej služby za toto Sledované obdobie.

Sledovaná osoba znamená každú spoločnosť Skupiny s výnimkou Ručiteľa.

Sledované obdobie znamená obdobie 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov končiacie 31. decembra každého kalendárneho roka, pričom prvým takýmto obdobím je obdobie končiacie 31. decembra 2023.

Účtovné predpisy znamená princípy účtovania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

Pre vylúčenie pochybností, každá položka vo vyššie uvedených vzorcoch sa pri výpočte započíta iba raz.

- 15.5 V prípade, ak by akákoľvek Sledovaná osoba nebola spoločnosťou založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky, budú v prípade tejto Sledovanej osoby odkazy na príslušné riadky výkazu ziskov a strát používané v Podmienkach odkazmi na obdobné položky príslušných finančných výkazov tejto Sledovanej osoby podľa príslušných účtovných predpisov záväzných pre túto Sledovanú osobu. Rovnako tak budú v tomto prípade odkazy na Účtovné predpisy odkazmi na príslušné účtovné predpisy záväzné pre túto Sledovanú osobu.
- 15.6 Ak po Dátume emisie dôjde k zmene Účtovných predpisov, v dôsledku ktorej by sa zmenilo poradie, označovanie, alebo obsah riadkov súvahy alebo výkazu ziskov a strát, na ktoré na príslušných miestach odkazujú tieto Podmienky, potom odkazy na príslušné riadky súvahy a výkazu ziskov a strát používané v Podmienkach sa budú vykladať ako odkazy na riadky (a to v každom jednotlivom prípade podľa potreby aj viaceré) súvahy a výkazu ziskov a strát, ktoré podľa zmenených Účtovných predpisov obsahujú hodnoty uvádzané pred zmenou Účtovných predpisov v riadkoch uvedených v Podmienkach.

16. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

Juniorný úver znamená akýkoľvek úver poskytnutý Ručiteľovi pre účely akvizície Náhradného majetku (prípadne akvizície spoločnosti vlastniacej Náhradný majetok), ktorý:

- (a) sa v dobe poskytnutia takéhoto Juniorného úveru má stať Projektom; a
- (b) sa stane Projektom, a to najneskôr do 60 dní odo dňa poskytnutia príslušného Juniorného úveru.

Preklenovací úver znamená akýkoľvek úver alebo pôžičku poskytnutý(ú) Emitentovi akoukoľvek osobou za účelom refinancovania existujúcich záväzkov Emitenta z dlhopisov s názvom JTREF 4,50/2023, ISIN SK4120014283, alebo ich časti.

Seniorný úver znamená akýkoľvek úver poskytnutý ktorejkoľvek spoločnosti zo Skupiny (okrem Emitenta a Ručiteľa) pre účely akvizície, výstavby a/alebo prevádzky príslušného Projektu (prípadne akvizície spoločnosti vlastniacej príslušný Projekt) alebo akýkoľvek úver, ktorý takýto úver refinancuje (aj opakovane).

Emitent bude až do úplného splnenia všetkých záväzkov z Dlhopisov dodržiavať nasledujúce povinnosti a zabezpečiť, aby každá spoločnosť zo Skupiny dodržiavala povinnosti vyjadrené ako záväzky tejto osoby:

16.1 Obmedzenie distribúcií

Emitent ani žiadna iná spoločnosť zo Skupiny (a) nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny, 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 Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny či akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny vrátane ich kapitálových fondov a (b) neposkytne dlhové a ani nesplatí akékoľvek dlhové financovanie, ktoré mu resp. jej bolo poskytnuté (ďalej len **Distribúcia**).

Záväzok uvedený vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) vykonanie Distribúcie spočívajúcej v splácaní alebo splatení akéhokoľvek Seniorného úveru alebo platieb v súvislosti s ním;
- (b) vykonanie Distribúcie spočívajúcej v splácaní alebo splatení akéhokoľvek Juniorného úveru alebo platieb v súvislosti s ním;
- (c) vykonanie Distribúcie spočívajúcej v poskytnutí alebo splatení Preklenovacieho úveru alebo platieb v súvislosti s ním;
- (d) vykonanie Distribúcie spočívajúcej vo výplate akejkoľvek osobe akýchkoľvek prostriedkov, ktoré obdrží Ručiteľ za predaj 100% obchodného podielu v spoločnosti Landererova 12, s.r.o. (identifikačné číslo 47 599 219) alebo v súvislosti s takýmto predajom (pričom, na vylúčenie pochybností, takouto Distribúciou môže byť vyplatený aj akýkoľvek Podriadený dlh Ručiteľa);
- (e) vykonanie akejkoľvek Distribúcie pokiaľ je vykonaná medzi spoločnosťami zo Skupiny;
- (f) vykonanie Distribúcie zo strany ktorejkoľvek spoločnosti zo Skupiny (vrátane splatenia časti alebo celého Podriadeného dlhu), za predpokladu, že Emitent vykonal Pro forma výpočet a takto vypočítaný Ukazovateľ LTV bude nižší než 80% (pričom

sa pri jeho vypočítaní bude predpokladať, že predmetná Distribúcia už bola vykonaná).

16.2 Obmedzenie vo vzťahu k poskytovaniu financovania spoločnosťami zo Skupiny

Emitent ani žiadna iná spoločnosť zo Skupiny sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom akéhokoľvek Finančného zadĺženia akejkoľvek tretej osobe okrem úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti.

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na poskytnutie takéhoto dlhového financovania pokiaľ:

- (a) je poskytnuté medzi spoločnosťami zo Skupiny;
- (b) je poskytnuté Ručiteľom z prostriedkov Juniorného úveru na účely akvizície Náhradného majetku (alebo spoločnosti vlastniacej Náhradný majetok) alebo v súvislosti s ňou; alebo
- (c) Emitent vykonal Pro forma výpočet a takto vypočítaný Ukazovateľ LTV bude nižší než 80% (pričom sa pri jeho vypočítaní bude predpokladať, že predmetné dlhové financovanie už bolo poskytnuté).

16.3 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu spoločností zo Skupiny

Záväzky znamenajú záväzky Emitenta a/alebo inej spoločnosti zo Skupiny zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z Finančného zadĺženia (okrem Dlhopisov).

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

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) prevzatie Záväzkov a poskytnutie zabezpečenia zo strany ktorejkoľvek spoločnosti zo Skupiny na základe alebo v súvislosti s akýmkoľvek Seniorným úverom, avšak s výnimkou zriadenia akéhokoľvek záložného práva alebo iného zabezpečenia vo vzťahu k akciám Ručiteľa, ktoré môžu byť založené iba v prospech spoločnosti J&T BANKA, a.s.;
- (b) prevzatie Záväzkov zo strany Emitenta na základe alebo v súvislosti s Preklenovacím úverom;

- (c) prevzatie Závazkov zo strany Ručiteľa na základe alebo v súvislosti s akýmkoľvek Juniorným úverom, a to za predpokladu, že Emitent vykonal Pro forma výpočet a takto vypočítaný Ukazovateľ LTV bude nižší než 90% (pričom sa pri jeho vypočítaní bude predpokladať, že:
 - (i) Juniorný úver už bol poskytnutý; a
 - (ii) Náhradný majetok, vo vzťahu ku ktorému sa Juniorný úver má poskytnúť, je už Projektom).
- (d) prevzatie Závazkov a poskytnutie zabezpečenia zo strany ktorejkoľvek spoločnosti zo Skupiny (vrátane ručenia) na základe alebo v súvislosti s akýmkoľvek dlhopismi:
 - (i) ktoré budú umiestňované spoločnosťou J&T BANKA, a.s. v postavení hlavného manažéra emisie;
 - (ii) ktoré budú vydané spoločnosťou na ktorej má Ručiteľ priamo alebo nepriamo podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach; a
 - (iii) ktoré budú vydané v súvislosti s akýmkoľvek Náhradným majetkom, ktorý sa následne stane Projektom;
- (e) Závazky medzi spoločnosťami zo Skupiny;
- (f) Ručenie a Zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi;
- (g) Podriadený dlh poskytnutý Emitentovi, Ručiteľovi alebo spoločnosti Interhouse Košice, a.s.;
- (h) vznik Závazkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s refinancovaním záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, pokiaľ takéto prevzatie Závazkov alebo poskytnutie zabezpečenia nebude viesť k zvýšeniu celkovej výšky záväzkov Emitenta;
- (i) na vylúčenie pochybností, zriadenie práv zodpovedajúcim bremenám, nájmom, užívacím právam, právam vstupu alebo obdobným právam (ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí), vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príľahlých komunikácií alebo iným osobám), zriadenie záložných práv na byty v súvislosti s ich predajom, či už sú, resp. budú zriadené ako práva in personam alebo ako práva in rem, v každom prípade pokiaľ sa takéto práva štandardne zriaďujú alebo je ich zriadenie potrebné v rámci výstavby, financovania výstavby alebo prevádzky alebo predaja projektov (alebo ich častí) obdobných ako je každý príslušný Projekt; a
- (j) 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 inej spoločnosti zo Skupiny.

16.4 Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

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

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

16.5 Obmedzenie nakladania s majetkom spoločností zo Skupiny

- (a) Emitent ani žiadna iná spoločnosť zo 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**) akejkolvek osobe.
- (b) Obmedzenie uvedené v odstavci (a) vyššie sa nevzťahuje na:
 - (i) výkon bežnej podnikateľskej činnosti Emitenta a každej spoločnosti zo Skupiny;
 - (ii) nakladanie s Majetkom (ktoré na vylúčenie pochybností zahŕňa aj predaj Projektu) za predpokladu že:
 - (A) trhová hodnota takéhoto Majetku bude vo výške neprekračujúcej 4 000 000 EUR za jeden kalendárny rok (počítané konsolidovane na úrovni Skupiny); alebo
 - (B) Emitent vykonal Pro forma výpočet a takto vypočítaný Ukazovateľ LTV bude nižší než 90 % (pričom sa pri jeho vypočítaní bude predpokladať, že predmetné nakladanie s príslušným Majetkom už prebehlo).
- (c) Emitent ani žiadna iná spoločnosť zo Skupiny nebude nakladať s akýmkoľvek Majetkom podľa odseku (b) za podmienok iných než pri bežnom obchodnom styku.

16.6 Obmedzenie premien

- (a) Emitent ani žiadna iná spoločnosť zo Skupiny sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia, neuskutoční zmenu svojej právnej formy, nenadobudne účasť v žiadnej inej právnickej osobe a nepredá, nevloží do základného imania inej spoločnosti a inak neprevedie ani nezaloží svoj podnik (ďalej len ako **Premena**).

- (b) Obmedzenie uvedené v odstavci (a) vyššie sa nevzťahuje na uskutočnenie Premeny akejkoľvek spoločnosti zo Skupiny (inej ako Emitent a Ručiteľ) za predpokladu, že:
- (i) nenastal a nepretrváva žiadny Prípád neplnenia záväzkov pričom na tento účel Emitent vystavil písomne potvrdenie Agentovi pre zabezpečenie a Agentovi pre zabezpečenie nebol inak oznámený výskyt Prípadu neplnenia záväzkov; a
 - (ii) v prípade ak by na Premene bola zúčastnená akákoľvek spoločnosť mimo Skupiny (a iba v takomto prípade), Emitent vykonal Pro forma výpočet a takto vypočítaný Ukazovateľ LTV bude nižší než 90 % (pričom sa pri jeho vypočítaní bude predpokladať, že predmetná Premena už prebehla).
- (c) Obmedzenie uvedené v odstavci (a) vyššie sa ďalej nevzťahuje na nadobudnutie Ručiteľom účasti v akejkoľvek inej právnickej osobe (vrátane založenia takejto osoby).

16.7 Zriadenie Zabezpečenia

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

16.8 Použitie výnosu z Emisie

Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že prostriedky, ktoré Emitent získa z Emisie, budú (s výnimkou DSCR rezervy) použité (priamo alebo nepriamo prostredníctvom vyplatenia Preklenovacieho úveru, vrátane jeho príslušenstva) na účely refinancovania existujúcich záväzkov Emitenta z dlhopisov s názvom JTREF 4,50/2023, ISIN SK4120014283, a to v súlade s ich podmienkami, vrátane príslušnej zmluvy s administrátorom.

16.9 Zmluva o vyplatení prostriedkov

- (a) Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že najneskôr do piatich Pracovných dní po Dátume emisie bude uzavretá zmluva medzi Emitentom, spoločnosťou Interhouse Košice, a.s., spoločnosťou J&T Real Estate Private Equity B.V. (ďalej v tomto článku len **JTRE PE**) a Agentom pre zabezpečenie, a to vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agentu pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva o vyplatení prostriedkov**), na základe ktorej sa, okrem iného, JTRE PE zaviazá, že ak pred úplným splatením záväzkov Emitenta z Dlhopisov obdrží JTRE PE akúkoľvek splátku alebo výplatu akéhokoľvek (existujúceho a/alebo budúceho) Úveru Interhouse Košice (alebo jeho časti, vrátane úroku a to z akéhokoľvek dôvodu vrátane rozdelenia výťažku v konkurze alebo inej distribúcie v akomkoľvek konaní), okrem podľa týchto Podmienok povolenej Distribúcie, bude JTRE PE povinný takto prijaté prostriedky bezodkladne vyplatiť:
- (i) v prípade, že Dlhopisy sú v danom momente splatné (bez ohľadu na to či riadne alebo predčasne), Agentovi pre zabezpečenie; alebo inak
 - (ii) Emitentovi.

- (b) Agent pre zabezpečenie je povinný naložiť s akoukoľvek čiastkou, prijatou od JTRE PE v súvislosti s týmto článkom obdobným spôsobom ako by nakladal s výťažkom z výkonu Zabezpečenia.
- (c) Emitent je povinný použiť akúkoľvek čiastku, prijatú od JTRE PE v súvislosti s týmto článkom výhradne na účely úhrady svojich záväzkov z Dlhopisov. Ak menovitá hodnota Dlhopisov alebo príslušný výnos nie je v danej dobe ešte splatná(ý), je Emitent povinný na žiadosť Agentu pre zabezpečenie uložiť predmetné prostriedky na účet podľa pokynov Agentu pre zabezpečenie a v prípade, že o to Agent pre zabezpečenie požiada, zriadiť v prospech Agentu pre zabezpečenie záložné právo k pohľadávkam Emitenta z takéhoto účtu na účely zabezpečenia pohľadávok Majiteľov voči Emitentovi, a to vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agentu pre zabezpečenie (takáto záložná zmluva sa po jej uzavretí bude považovať na účely týchto Podmienok za Záložnú zmluvu a takéto záložné právo za Záložné právo a Zabezpečenie).

17. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

17.1 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok:

- (a) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. apríla každého kalendárneho roku, svoju riadnu auditovanú individuálnu účtovnú závierku (vyhotovenú podľa slovenských účtovných štandardov alebo IFRS) vyhotovenú k poslednému dňu účtovného obdobia za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta; a
- (b) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. septembra každého kalendárneho roku, svoju priebežnú polročnú neauditovanú individuálnu účtovnú závierku (vyhotovenú podľa slovenských účtovných štandardov alebo IFRS) vyhotovenú za prvý kalendárny polrok za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta.

17.2 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok informáciu o plnení Ukazovateľa LTV spolu s podkladovými výpočtami a potvrdením osôb oprávnených konať za Emitenta vždy do 30. apríla každého roka.

17.3 Povinnosť Emitenta podľa odseku 17.1(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.

17.4 Emitent bude tiež zverejňovať podľa článku 27 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 17.2 Podmienok, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.

- 17.5 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok jedenkrát ročne informáciu za obdobie predchádzajúcich 12 mesiacov o tom či:
- (a) bolo zo strany Ručiteľa v predmetnom období prijaté akékoľvek Finančné zadĺženie, ktoré spadá pod definíciu Podriadeného dlhu podľa týchto Podmienok; a
 - (b) v prípade, že takéto Finančné zadĺženie Ručiteľom v predmetnom období prijaté bolo:
 - (i) jeho výšku a splatnosť; a
 - (ii) potvrdenie, že takéto Finančné zadĺženie spĺňa podmienky Podriadeného dlhu podľa týchto Podmienok.

18. ÚROKOVÝ VÝNOS DLHOPISOV

18.1 Spôsob určenia; Výnosové obdobie

- (a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,50 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**). Úrokové výnosy budú vyplatené ročne spätne vždy k 22. júnu každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úrokov**), a to vždy v súlade s článkom 20 nižšie. Prvý Deň výplaty úrokových výnosov bude 22. jún 2024.
- (b) Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Výnosového obdobia ešte zahŕňa.
- (c) **Výnosovým obdobím** sa rozumie dvanásťmesačné obdobie začínajúce Dátumom emisie (vrátane) a končiacie v poradí prvým Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce dvanásťmesačné obdobie počnúc Dňom výplaty úrokov (vrátane) a končiacie ďalším nasledujúcim Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) až do splatnosti Dlhopisov (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Výnosového obdobia sa Deň výplaty úrokov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa.

18.2 Koniec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom splatnosti Dlhopisov (**Dňom splatnosti Dlhopisov** sa rozumie Deň konečnej splatnosti, Deň predčasnej splatnosti, Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta) za podmienky, že Menovitá hodnota Dlhopisov bola splatená. Ak nedôjde k úplnému splateniu Dlhopisov v Deň splatnosti Dlhopisov, Dlhopisy budú naďalej úročené naposledy stanovenou Úrokovou sadzbou, pokiaľ všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi nebudú uhradené Majiteľom.

18.3 Stanovenie úrokového výnosu

- (a) Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za celé Výnosové obdobie (teda dvanásť mesiacov) sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty 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 a Úrokovvej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 uvedenej v článku 2.9 Podmienok. Celková čiastka úrokového výnosu vypočítaná podľa toho bodu bude zaokrúhlená na dve desatinné miesta matematicky.
- (c) Čiastka úrokového výnosu Dlhopisu podľa odseku (b) bude Agentom pre výpočty oznámená bez zbytočného odkladu Majiteľom v súlade s článkom 27 nižšie.

19. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

19.1 Konečné splatenie

- (a) Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo dňa 22. júna 2028 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).
- (b) Majiteľ nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov podľa článku 21 nižšie.

19.2 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.

19.3 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) 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 dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len **Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta musí byť súčasne aj Dňom výplaty úrokov.

- (b) Každé určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa (ak by pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom).
- (c) Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež mimoriadnym výnosom Dlhopisu podľa dohody v tomto článku nižšie.
- (d) Po predčasnom čiastočnom splatení tak, ako je opísané vyššie, pojem **Menovitá hodnota** v týchto Podmienkach bude znamenať nezaplatenú menovitú hodnotu každého Dlhopisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu bude nová Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie Menovitej hodnoty.
- (e) Hodnota mimoriadneho výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená ako 1/60 ročného výnosu, ktorý predstavuje úrokovú sadzbu vo výške 6,50 % p.a., ktorý pripadá na predčasne splatenú časť Menovitej hodnoty Dlhopisov, 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.
- (f) Výška mimoriadneho výnosu uvedená vyššie sa vždy zaokrúhli na dve desatinné miesta podľa matematických pravidiel.
- (g) Odo dňa štvrtého výročia Dátumu emisie (vrátane) nebude Emitent vyplácať mimoriadny výnos Dlhopisu.
- (h) 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 výnos), pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

19.4 Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta alebo Ručiteľa, v dôsledku čoho súčasní (ku dňu vyhotovenia Prospektu) Koneční vlastníci Emitenta resp. Ručiteľa, teda páni Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Miroslav Fulop a Michal Borguľa, prestanú samostatne alebo spoločne (priamo alebo nepriamo) vlastniť väčšinový podiel na základnom imaní alebo hlasovacích práv Emitenta resp. Ručiteľa (teda podiel vo výške presahujúcej 50 %), Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 27 Podmienok bezodkladne, najneskôr však do piatich Pracovných dní, od kedy sa o takej skutočnosti dozvedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti mal dozvedieť (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať

Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť najneskôr do 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.

- (b) Žiadosť podľa odseku (a) vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu (alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora) alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora. V žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpisania žiadosti.
- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa odkúpiť predmetné Dlhopisy a to vždy za 101 % menovitej hodnoty Dlhopisov ku Dňu odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (ako je tento pojem definovaný vyššie) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**).

19.5 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných úrokových výnosov (pokiaľ je to relevantné) 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.

20. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

20.1 Mena

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

20.2 Deň výplaty

- (a) Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú 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, pripadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.
- (c) **Pracovný deň** znamená akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike a CDCP bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vysporiadované medzibankové obchody v mene euro.

20.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

- (a) Výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota Dlhopisov budú 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 26.4(a) nižšie; a
 - (ii) na účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty a výplaty úrokov, deň, ktorý je tridsiatym (30.) kalendárnym dňom predchádzajúcim Dňu 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.

20.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplaty 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. Závazok 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 nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

20.5 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

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

21. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

21.1 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 LTV uvedený v článku 12 Podmienok a v súvislosti s takýmto porušením nezabezpečí Emitent Nápravu a nevykoná oznámenie o Náprave 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) alebo (b) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom vyplývajúci z Podmienok (vrátane záväzku zabezpečiť, že akákoľvek spoločnosť zo Skupiny

dodrží povinnosti vyjadrené ako záväzky tejto osoby) alebo je v omeškani s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil v lehote 30 Pracovných dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora. Porušenie alebo nesplnenie podľa tohto bodu Emitent bezodkladne oznámi Majiteľom.

- (ii) Emitent alebo ktorýkoľvek Záložca poruší alebo nesplní akýkoľvek záväzok vo vzťahu k Zabezpečeniu, vyplývajúci z Podmienok, z ktorejkoľvek Záložnej zmluvy alebo zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie (vrátane porušenia alebo nepravdivosti vyhlásení zo Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy) a takéto porušenie, nepravdivosť vyhlásenia alebo nesplnenie Emitent alebo príslušný Záložca nenapravil 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).** Akýkoľvek splatný Záväzok Skupiny v celkovej čiastke prevyšujúcej 10 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) nebude príslušnou spoločnosťou v Skupine splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka je splatná a uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 Pracovných dní odo:
- (i) dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatní právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu; alebo
 - (ii) dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad, ktorý bol stanovený dohodou medzi príslušnou spoločnosťou v Skupine a príslušným veriteľom,

ibaže by príslušná spoločnosť v Skupine v dobrej viere uplatnila námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnila platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bola uznaná povinnou plniť.

Záväzok Skupiny na účely tohto odseku znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Emitenta alebo inej spoločnosti zo Skupiny k peňažnému plneniu vyplývajúci z (i) bankových alebo iných úverov a pôžičiek a k nim prislúchajúcemu príslušenstvu, (ii) všetkých ostatných foriem dlhového financovania, (iii) swapových zmlúv, termínovaných menových a úrokových obchodov a ostatných derivátov a (iv) akéhokoľvek ručenia poskytnutého Emitentom a/alebo inou spoločnosťou zo Skupiny.

- (e) **Platobná neschopnosť.** (i) Emitent alebo akákoľvek iná spoločnosť zo Skupiny 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 akejkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny je súdom v Slovenskej republike vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta alebo akejkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že Emitentov majetok (resp. majetok takejto inej spoločnosti zo Skupiny) by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent alebo akákoľvek iná spoločnosť zo Skupiny navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nebude schopný/á uhradiť v čase ich splatnosti.

- (f) **Začatie konkurzného, reštrukturalizačného alebo podobného konania.** Akákoľvek osoba podá návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta alebo akejkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny, na reštrukturalizáciu Emitenta alebo akejkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny, vyrovnanie voči Emitentovi alebo voči akejkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny, oddĺženia Emitenta alebo akejkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny alebo na začatie iného podobného konania voči Emitentovi alebo akejkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny. Udalosť vyššie nie je Prípád neplnenia záväzkov, ak ide o návrh podaný inou osobou ako Emitent resp. príslušnou spoločnosťou zo Skupiny, ktorý návrh je zjavne nedôvodný a (i) ktorý je príslušným orgánom zamietnutý do 30 kalendárnych dní od jeho podania alebo (ii) Emitent alebo príslušná iná spoločnosť zo Skupiny 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 Slovenskej republike alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia Emitenta alebo inej spoločnosti zo Skupiny o zrušení Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny 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 inej spoločnosti zo Skupiny, ktoré má podstatný nepriaznivý dopad na podnikateľskú alebo finančnú situáciu Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny alebo na schopnosť Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny plniť záväzky z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi, 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 akejkolvek inej spoločnosti zo Skupiny alebo na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.
- (m) **Protiprávnosť.** Záväzky z Dlhopisov sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi.
- (n) **Zastavenie výkonu činnosti.** Emitent alebo ktorákoľvek iná spoločnosť zo Skupiny prestane vykonávať svoj predmet činnosti ktorý vykonáva k Dátumu emisie alebo nastali okolnosti (vrátane zámeru Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny), ktoré môžu smerovať k trvalému alebo dočasnému zastaveniu vykonávania takéhoto predmetu činnosti alebo k trvalému alebo dočasnému zastaveniu prevádzky Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny.
- (o) **Ručenie**

Ručenie zanikne alebo prestane byť kedykoľvek a z akéhokoľvek dôvodu platné a účinné a nedôjde k obnove platnosti a účinnosti Ručenia do siedmich Pracovných dní od skoršieho z nasledovných dní:

 - (i) dňa, kedy sa Emitent alebo Ručiteľ o takejto skutočnosti dozvedeli; a
 - (ii) dňa kedy Ručiteľ alebo Emitent dostal písomné upozornenie na takúto skutočnosť zo strany Agentu pre zabezpečenie a/alebo Administrátora.

21.2 Následky Prípady neplnenia záväzkov

- (a) Emitent bezodkladne upovedomí Majiteľov o tom, že nastal Prípady neplnenia záväzkov.
- (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 26.1 nižšie (ďalej tiež len

Žiadosť o zvolanie Schôdze), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

21.3 Vylúčenie opakovania

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

21.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov 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**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 26.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 20.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.
- (b) Emitent sám alebo prostredníctvom Administrátora je oprávnený požadovať od Majiteľa, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

22. PREMLČANIE

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

23. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

23.1 Určená prevádzkareň a výplatné miesto

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

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

23.2 Administrátor

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

23.3 **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.

23.4 **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.

24. **KOTAČNÝ AGENT**

24.1 Činnosť kotočného 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 kotočného 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.

24.2 Emitent prostredníctvom Kotočného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

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

25. **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 zrejmého 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.

26. **SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV**

26.1 **Iniciovanie schôdze Majiteľov**

(a) Majitelia, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať písomne o zvolanie Schôdze Majiteľov (ďalej len **Schôdza**) v súlade so Zákom o dlhopisoch a ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi. Každý Majiteľ, ktorý požiada o zvolanie Schôdze, je povinný v Žiadosti uviesť, aký počet Dlhopisov vlastní a spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť

výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je v zmysle článku 4 vyššie Majiteľom dlhopisov v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti o zvolanie Schôdze.

- (b) Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušným Majiteľom vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr tri Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, prísluší Majitelia sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

26.2 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.

26.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 27 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.

26.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

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

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

- (b) Hlasovacie právo

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

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

- (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akikoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta, Ručiteľa a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo

Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

26.5 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, ktorých menovitá hodnota predstavuje k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi viac ako 50 % menovitej hodnoty nesplatennej časti Dlhopisov. Pre tieto účely sa nezapočítavajú Dlhopisy vo vlastníctve Vylúčených osôb. Na Schôdzi pred jej začatím poskytne Emitent (na základe údajov poskytnutých Administrátorom z výpisov z Príslušnej evidencie k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi) informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(b) Predseda Schôdze

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

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

(c) Rozhodovanie Schôdze

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

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

Schôdza môže rozhodnúť o predčasnej splatnosti Dlhopisov ku Dňu predčasnej splatnosti v Prípade neplnenia záväzkov, iba ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze. V prípade, že Schôdza prijme uznesenie o predčasnej splatnosti Dlhopisov

bez splnenia podmienok uvedených vyššie, nebude takéto uznesenie pre Emitenta a Majiteľov záväzné a nebude sa k nemu v takomto rozsahu prihliadať.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi. Týmto nie sú dotknuté práva Majiteľov podľa článku 26.6 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 26.3. 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.

26.6 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 dlhopisov, ktorý (i) bol Osobou oprávnenou k účasti na Schôdzi, (ii) nie je Vylúčenou osobou a (iii) podľa zápisnice hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie Menovitej hodnoty všetkých svojich Dlhopisov alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze (ďalej len **Žiadosť**).

(b) 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 Dlhopisov považuje za Deň predčasnej splatnosti. Emitent je po dohode s Administrátorom oprávnený splatiť Menovitú hodnotu a príslušný úrokový výnos každému Majiteľovi dotknutých Dlhopisov aj pred takto určeným Dňom predčasnej splatnosti. Na predčasné splatenie dotknutých Dlhopisov podľa tohto odseku sa primerane použijú ustanovenia týchto Podmienok o vykonávaní platieb, vrátane ustanovení ohľadom doručenia Administrátorovi Inštrukcie podľa článku 20.4 vyššie.

- (c) Právo požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ v prípade, ak nastal a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov podľa článku 26.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 26.2 vyššie.

27. OZNÁMENIA

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

JTRE financing 2, 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.

28. ROZHODNÉ PRÁVO, VÝKLAD, JAZYK A SPORY

- 28.1 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.

- 28.2 Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a v súvislosti s nimi sa budú riadiť, interpretovať a vykladať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 28.3 Pre odstránenie pochybností, pojmy začínajúce veľkým písmenom majú v Podmienkach význam, aký je im priradený v príslušnom ustanovení Podmienok bez ohľadu na to, ako je rovnaký alebo podobný pojem použitý alebo definovaný v iných častiach Prospektu.
- 28.4 Ak ktorékoľvek ustanovenie Podmienok bude neplatné, neúčinné, nezákonné či nevykonateľné a možno ho oddeliť od ostatných ustanovení Podmienok, zostávajú ostatné ustanovenia nedotknuté.
- 28.5 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.
- 28.6 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.

[Konec samostatne číslovanej časti Podmienok]

9. PODMIENKY PONUKY, PRIJATIE NA OBCHODOVANIE A OBMEDZENIA DISTRIBÚCIE

9.1 Ponuka na upisovanie Dlhopisov (primárny predaj)

Predpokladaný objem Emisie (t.j. najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov) je do 47 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Dlhopisy budú ponúkané oprávneným protistranám, profesionálnym klientom a neprofesionálnym klientom v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. Dlhopisy budú ponúkané na základe podmienok uvedených v tomto Prospekte.

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér, spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá od 6. júna 2023 do 24. mája 2024.

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t.j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 22. jún 2023 (ďalej len **Deň vydania dlhopisov** alebo **Dátum emisie**). 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). 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 vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://jtre.sk/dlhopisy>. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.

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.

Investori budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie. Podmienkou účasti na 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. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov 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.

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://jtre.sk/dlhopisy> po upísaní všetkých Dlhopisov, najneskôr však v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii oproti zaplateniu Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov.

Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1.12.2022 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1.12.2022. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,80 % celkového objemu Emisie.

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 pre neho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.

9.2 Sekundárna ponuka Dlhopisov

Emitent súhlasí s následnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely takejto následnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností Emitent dáva súhlas na použitie Prospektu vybraným finančným sprostredkovateľom. Podmienkou udelenia súhlasu s použitím Prospektu je písomné povolenie Eminentu s použitím tohto Prospektu pre 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 vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://jtre.sk/dlhopisy>. Súhlas Emitenta s následnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu od vydania Dlhopisov do uplynutia 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení tohto Prospektu.

Osobitne, pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená jedným kusom Dlhopisu. 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 použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovenú Hlavným manažérom ako kотаčným agentom za cenu danú aktuálnou ponukou a dopytom po Dlhopisoch. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk

v sekcii „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1.12.2022 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1.12.2022.

OZNAMY INVESTOROM:

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

9.3 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja

Cieľový trh, oprávnené protistrany a profesionálni klienti a neprofesionálni klienti

Výhradne pre účely vlastného schvaľovacieho procesu preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom bolo Hlavným manažérom vyhodnotené, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany a profesionálni klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (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.

9.4 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov (v prípade, ak celková Menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upisovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom 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 niektorom inom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Ku Dňu vydania dlhopisov sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov 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.

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 a 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.

Okrem týchto Dlhopisov Emitent vydal Dlhopisy JTREF 4,50/2023, ktoré sú prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu BCPB.

9.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja dlhopisov

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Tento Prospekt bol schválený iba NBS pre účely 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 Slovenskej republike alebo v akomkoľvek inom štáte je preto možná iba ak právne predpisy Slovenskej republiky alebo iného štátu nepožadujú schválenie alebo notifikáciu 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 tento Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na nich môžu vzťahovať a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento 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) pred tým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

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

10. ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

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

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

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

10.1 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike

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

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

Daň z príjmu z výnosov

Keďže zákonná úprava dane z príjmu sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania. S účinnosťou od 18. apríla 2023 v zmysle novely Zákona o dani z príjmov:

- (a) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky podliehajú dani z príjmov v Slovenskej republike; a
- (b) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmov v Slovenskej republike.

Úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, budú zdanené zrážkovou daňou vo výške 19 %. Úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je právnickou osobou, budú súčasťou základu dane z príjmov a budú podliehať sadzbe vo výške 21 %.

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

Daň z príjmu 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.

10.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia dlhopisov 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.

11. VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z právnych predpisov. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené 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.

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

Vymáhanie súkromnoprávných nárokov v Slovenskej republike

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 pre 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 ustanoveniach § 1 ZoMPS, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej len **cudzíe rozhodnutia**) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

12. DODATOČNÉ INFORMÁCIE A UPOZORNENIA

12.1 Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

Emitent poveril J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 247 66 259, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spisová zn.: B 16661 (ďalej len **Aranžér**) na základe príkaznej zmluvy činnosťou spojenou s prípravou a zabezpečením vydania Dlhopisov, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent ďalej na základe zmluvy o zabezpečení umiestnenia Dlhopisov poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378 zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spisová zn.: B 1731, ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov, činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov. Dlhopisy sú ponúkané v Slovenskej republike prostredníctvom Hlavného manažéra, ktorý by mohol byť motivovaný predávať Dlhopisy s ohľadom na svoje odmeny vyplývajúce z tejto funkcie, čo by mohlo viesť k stretu záujmov (hoci Emitent o takých skutočnostiach nemá vedomosť). Opatrenia na obmedzenie rizika konfliktu záujmov vyplývajú z platných právnych predpisov v oblasti investičných služieb, ktorým Hlavný manažér podlieha. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.

Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môžu v budúcnosti Emitentovi, Ručiteľovi alebo iným spoločnostiam v Skupine poskytovať v rámci svojich bežných činností rôzne bankové služby, prípadne sa podieľať na ich financovaní formou bankového úveru alebo iným spôsobom.

Emitent poveril okrem iného spoločnosť J&T BANKA, a.s., aj vykonávaním činnosti fiškálneho a platobného agenta súvisiacich s platbou úrokov a splácaním Dlhopisov (ďalej len **Administrátor**). Vzťah medzi Emitentom a Administrátorom v súvislosti s úhradou platieb v prospech Majiteľov dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Emisii je upravený zmluvou uzavretou medzi Emitentom a Administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**). Emitent okrem toho poveril spoločnosť J&T BANKA, a.s. vykonávať činnosti agenta pre výpočty (ďalej len **Agent pre výpočty**) a služby kótačného agenta (ďalej len **Kótačný agent**) v súvislosti s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

J&T BANKA, a.s., podnikajúca na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky bude taktiež vykonávať funkciu Agentu pre zabezpečenie na základe zmluvy o agentovi pre zabezpečenie, ktorú uzavrie s Emitentom.

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

12.2 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Poradcom Emitenta v súvislosti s vydaním Dlhopisov je Aranžér. Predmetom zmluvy o zabezpečení vydania emisie dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Aranžérom je výhradné poverenie Aranžéra za podmienok v tejto zmluve uvedených v mene Emitenta a na Emitentov účet zabezpečiť vydanie zamýšľanej emisie Dlhopisov Emitenta, pričom Aranžér vykonáva činnosti výlučne v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent pri vydaní Dlhopisov a pri vypracovaní tohto Prospektu využil služby spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako transakčného právneho poradcu.

12.3 Audit informácií

Okrem údajov prevzatých z auditovaných účtovných závierok Emitenta a Ručiteľa, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené auditorom. Auditor neoveril Prospekt ako celok.

12.4 Informácie znalcov a tretej strany

V článku 2.2 Prospektu s názvom „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi“, článku 2.3 Prospektu s názvom „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom“ a článku 5.3 Prospektu s názvom „Prehľad podnikateľskej činnosti“ použil Emitent verejne dostupné informácie zverejnené:

- (i) Štatistickým úradom Slovenskej republiky, na webovom sídle www.statistics.sk;
- (ii) Colliers International, na webovom sídle <https://www.colliers.com>;
- (iii) Cushman & Wakefield, na webovom sídle: <https://www.hospitalitynet.org>; a
- (iv) JLL Slovakia, na webovom sídle <https://www.jll.sk>.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa najlepšej vedomosti Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent sa však nemôže zaručiť za presnosť a správnosť takýchto reprodukováných informácií. V Prospekte nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi.

12.5 Úverové a indikatívne ratingy

Ani Emitentovi ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

12.6 Jazyk Prospektu

Tento Prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude tento Prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.

12.7 Upozornenia

Potenciálni investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie (alebo sa poradiť so svojimi poradcami), pokiaľ ide o vhodnosť investovania do Dlhopisov. Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali posúdiť najmä riziká opísané v článku 1 Prospektu „Rizikové faktory“ vyššie.

Každý investor by mal predovšetkým:

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov a ohodnotiť informácie obsiahnuté v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);

- (ii) 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;
- (iii) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (iv) uvedomil si, že v prípade použitia úveru alebo pôžičky na financovanie nákupu Dlhopisov môže nastať situácia, pri ktorej náklady na úver alebo pôžičku prevýšia výnosy z Dlhopisov; potenciálny investor by nemal predpokladať, že bude schopný splatiť úver alebo pôžičku alebo príslušné úroky z nich z výnosov investície do Dlhopisov;
- (v) úplne rozumieť Podmienkam a tomuto Prospektu a byť oboznámený so správaním či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;
- (vi) byť schopný oceniť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

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

Niektoré hodnoty uvedené v tomto 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.

Pri uvádzaní informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov, by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

NBS, ako príslušný orgán, schválila tento Prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta, Ručiteľa ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.

13. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

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

- (a) Účtovná závierka za rok 2022 dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://jtre.sk/sites/default/files/2023-04/JTRE%20fin%202022_suhrn_bez%20formatu%20v5_FINAL_0.xhtml

- (b) Účtovná závierka za rok 2021 dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://jtre.sk/sites/default/files/2022-05/JTREF2%20-%20suhrn%20k%2031.12.2021_final_bez%20formatov%20V3.xhtml

- (c) priebežná neauditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2022 zostavená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ, ktorá je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://jtre.sk/sites/default/files/2023-05/JTRE%20PROPERTIES%20LIMITED_uctovna_zavierka_2022.PDF

- (d) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2021 zostavená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ, ktorá je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://jtre.sk/sites/default/files/2023-05/JTRE%20PROPERTIES%20LIMITED_uctovna_zavierka_2021.PDF

- (e) auditovaná konsolidovaná účtovná závierka Ručiteľa za rok končiaci 31. decembra 2020 zostavená v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ, ktorá je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://jtre.sk/sites/default/files/2023-05/JTRE%20PROPERTIES%20LIMITED_uctovna_zavierka_2020.PDF

- (f) Ručiteľské vyhlásenie dostupné na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://jtre.sk/sites/default/files/2023-05/JTREF2%202023_Rucitelske_vyhlasenie_executed_SK.PDF

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

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

14. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Nasledujúce dokumenty sú bezplatne prístupné v elektronickej forme vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://jtre.sk/dlhopisy> až do splatnosti Dlhopisov:

- (a) Prospekt a jeho prípadné aktualizácie vo forme dodatkov k Prospektu (ak boli prijaté);
- (b) zakladateľská listina Emitenta;
- (c) zakladateľská listina a platné znenie stanov Ručiteľa;
- (d) Ručiteľské vyhlásenie;
- (e) zápisnice zo Schôdzí (ak boli vypracované);
- (f) účtovné závierky zahrnuté do tohto Prospektu prostredníctvom odkazu; a
- (g) po dobu platnosti Prospektu tiež všetky dokumenty, informácie z ktorých sú do Prospektu zahrnuté odkazom.

Akékoľvek oznámenia Majiteľom dlhopisov (ak boli vykonané) budú prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://jtre.sk/dlhopisy> až do splatnosti Dlhopisov.

Prospekt je ďalej bezplatne k dispozícii všetkým investorom v elektronickej forme na webovom sídle Hlavného manažéra www.jtbanka.sk, v sekcii „Užitočné informácie“, časť „Dôležité a povinné informácie“, ďalej časť „Emisie cenných papierov“.

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

15. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

Administrátor znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s. v úlohe administrátora;

Agent pre výpočty znamená Administrátora v postavení agenta pre výpočty podľa tohto Prospektu;

Agent pre zabezpečenie znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., konajúcu prostredníctvom J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v úlohe agenta pre zabezpečenie;

Aranžér alebo **J&T IB and Capital Markets** znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 24766259, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 16661;

BCPB znamená spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B;

CDCP znamená spoločnosť Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 493/B;

Celkový objem Emisie má význam uvedený v článku 2.3 Podmienok;

Delegované nariadenie o prospekte znamená Delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129, 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;

Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta má význam uvedený v odseku 19.3(a) Podmienok;

Deň konečnej splatnosti má význam uvedený v článku 19.1 Podmienok;

Deň predčasnej splatnosti má význam uvedený v článku 21.4 Podmienok;

Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta má význam uvedený v odseku 19.3(a) Podmienok;

Deň vydania dlhopisov alebo **Dátum emisie** má význam uvedený v článku 3.3 Podmienok;

Deň výplaty má význam uvedený v článku 20.2 Podmienok;

Deň výplaty úrokov má význam uvedený v odseku 18.1 Podmienok;

Dlhopisy alebo **Emisia** znamená dlhopisy vydané Emitentom podľa tohto Prospektu;

Emisný kurz má význam uvedený v článku 2.8 Podmienok;

Emitent znamená spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B, LEI: 097900BIFX0000156652;

EUR alebo **euro** znamená jednotnú menu Európskej únie;

Finančné zadĺženie má význam uvedený v článku 12.1 Podmienok;

Haagska dohoda o apostilácii znamená Dohovor o zrušení požiadavky vyššieho overenie zahraničných verejných listín z 5. októbra 1961;

Hlasujúci majitelia má význam uvedený v odseku 26.5(c) Podmienok;

Hlavný manažér alebo **J&T BANKA** znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731 podľa okolností konajúcu prostredníctvom svojej pobočky **J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky**, so sídlom

Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B;

IFRS alebo **Medzinárodné účtovné štandardy** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardami a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (*International Accounting Standards Board*), v minulosti sa nazývali Medzinárodnými účtovnými štandardmi (IAS);

Inštrukcia má význam uvedený v článku 20.4 Podmienok;

Koneční vlastníci znamená fyzické osoby pán Peter Korbačka, pán Peter Remenár, pán Pavel Pelikán, pán Juraj Kalman, pán Miroslav Fülöp a pán Michal Borguľa;

Konvencia BCK Standard 30E/360 má význam uvedený v článku 2.9 Podmienok;

Kotačný agent má význam uvedený v článku 24 Prospektu;

Kvalifikovaná osoba má význam uvedený v odseku 11.17(a) Podmienok;

Lehota pre žiadosť má význam uvedený v odseku 26.6(b) Podmienok;

Majiteľ znamená osobu, ktorá je evidovaná ako majiteľ Dlhopisu v Príslušnej evidencii;

Menovitá hodnota má význam uvedený v článku 2 Podmienok;

MiFID II znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ, v platnom znení;

Nariadenie Brusel I (recast) znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012/ES zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (prepracované znenie);

Nariadenie EÚ o insolvenčnom konaní znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2015/848 z 20. mája 2015 o insolvenčnom konaní;

Nariadenie o prospekte znamená Nariadenie 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;

Náhradný majetok má význam uvedený v článku 12.1 Podmienok;

NBS alebo **Národná banka Slovenska** znamená právnickú osobu zriadenú zákonom č. 566/1992 Zb., o Národnej Banke Slovenska, resp. akéhokolvek jej právneho nástupcu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky;

Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov;

Obchodný zákonník znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov;

Obdobné konanie má význam uvedený v odseku 21.1(e) Podmienok;

Oprávnený príjemca má význam uvedený v odseku 20.4 Podmienok;

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má význam uvedený v odseku 26.4 Podmienok;

Podmienky alebo **Podmienky Dlhopisov** znamená článok 8 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov;

Pracovný deň má význam uvedený v článku 20.2 Podmienok;

Predseda Schôdze má význam uvedený v odseku 26.5(b) Podmienok;

Prípud neplnenia záväzkov má význam uvedený v článku 21.2 Podmienok;

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

Prospekt znamená tento prospekt zo dňa 29. mája 2023;

Rozhodný deň má význam uvedený v článku 20.3 Podmienok;

Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi má význam uvedený v odseku 26.4(a) Podmienok;

Ručenie má význam uvedený v článku 10.1 Podmienok;

Ručiteľ má význam uvedený v článku 10.1 Podmienok;

Ručiteľské vyhlásenie má význam uvedený v článku 10.1 Podmienok;

SAS znamená slovenské účtovné štandardy podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a súvisiacich vykonávacích predpisov;

Schôdza má význam uvedený v článku 26.1 Podmienok;

Skupina má význam uvedený v článku 2 Prospektu;

Určená prevádzkareň má význam uvedený v článku 23.1 Podmienok;

Viazaný účet Emitenta má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Vylúčené osoby má význam uvedený v odseku 26.4(b) Podmienok;

Zabezpečené záväzky má význam uvedený v článku 11.7 Podmienok;

Zabezpečenie má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Zákon o cenných papieroch znamená zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov;

Zákon o dani z príjmov znamená zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov;

Zákon o dlhopisoch znamená zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov;

Zákon o konkurze znamená zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov;

Záložca má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Záložná zmluva alebo **Záložné zmluvy** má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Záložná zmluva na obchodný podiel má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Záložná zmluva na pohľadávky má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Záložné právo k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Záložné práva má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok;

Záväzky majú význam uvedený v článku 16.3 Podmienok;

Zmluva s Administrátorom znamená zmluvu uzavretú medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie;

Zmluva s Agentom pre zabezpečenie má význam uvedený v odseku 11.5(b) Podmienok;

Žiadosť má význam uvedený v odseku 26.6(a) Podmienok; a

Žiadosť o zvolanie Schôdze má význam uvedený v článku 26.1 Podmienok.

EMITENT

JTRE financing 2, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

RUČITEĽ

JTRE PROPERTIES LIMITED
Klimentos, 41-43
KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12
1061 Nicosia
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 Bratislava, s.r.o.
Eurovea Central 1
Pribinova 4
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR EMITENTA

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

AUDÍTOR RUČITEĽA

KPMG Limited
Esperidon 12
1087 Nicosia
Cyprus