



UK Triptych financing, s.r.o.

**Dlhopisy TRIPTYCH 6,40/2028 s pevným úrokovým výnosom vo výške 6,4 % p.a.
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 27 000 000 EUR zabezpečené záložným právom
splatné v roku 2028
ISIN: SK4000026282**

UK Triptych financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 589 557, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 182587/B, LEI: 097900CAKA0000217255 (ďalej len **Emitent**) bude vydávať dlhopisy v celkovej menovitej hodnote do 27 000 000 EUR podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa zabezpečených záložným právom (ďalej len **Dlhopisy**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené záložným právom na 100% obchodného podielu Emitenta, záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči spoločnosti TRIPTYCH OFFICES Ltd, spoločnosti založenej a existujúcej podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 12073341, so sídlom: C/O Bulldog Global Financial Services (UK) Ltd Warnford Court, 29 Throgmorton Street, Londýn, Anglicko, EC2N 2AT, Spojené kráľovstvo (ďalej len **Holdingová spoločnosť**), záložným právom k pohľadávkam Emitenta z Viazaného účtu (ako je tento pojem definovaný nižšie) a záložným právom riadiacim sa právom Anglicka a Walesu (angl. *equitable mortgage*) k akciám Holdingovej spoločnosti v prospech spoločného zástupcu Majiteľov, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, podnikajúcej na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Po, vložka č. 1320/B (ďalej len **Agent pre zabezpečenie**).

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

Tento Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len NBS) rozhodnutím dňa 25. novembra 2024, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

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

Prospekt je platný do 25. novembra 2025. Povinnosť doplniť Prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už Prospekt nie je platný.

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

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

Prospekt zo dňa 11. novembra 2024.

Hlavný manažér

J&T BANKA, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. SÚHRN	3
1.1 Úvod a upozornenia	3
1.2 Kľúčové informácie o emitentovi	3
1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch	5
1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu	6
2. Rizikové faktory	9
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	9
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine	12
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	21
3. Prehlásenie zodpovednosti	27
4. Informácie o Emitentovi	28
4.1 Audítori Emitenta	28
4.2 Základné informácie o Emitentovi	28
4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti	29
4.4 Organizačná štruktúra	33
4.5 Informácie o trendoch	34
4.6 Prognózy a odhady zisku	35
4.7 Riadiace a dozorné orgány	35
4.8 Hlavní akcionári	37
4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	38
4.10 Súdne a rozhodcovské konania	38
4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta	38
4.12 Významné zmluvy	38
5. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu	40
6. Dostupné dokumenty	41
7. Údaje o cenných papieroch – Podmienky Dlhopisov	42
8. Podmienky ponuky	81
8.1 Dodatočné informácie	83
9. Všeobecné informácie	86
10. Upozornenia a obmedzenia	88
11. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike	91
11.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike	91
11.2 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike	91
11.3 Devízová regulácia v Slovenskej republike	92
12. Zoznam definovaných pojmov a skratiek	93

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn uvádza kľúčové informácie, ktoré investori potrebujú na pochopenie povahy a rizík Emitenta 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 prospekte a pozostáva z povinne zverejňovaných informácií členených do štyroch oddielov a pododdielov, pričom obsahuje všetky povinne zverejňované informácie, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta.

1.1 Úvod a upozornenia

<p>Upozornenia</p>	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k prospektu zo dňa 11. novembra 2024 (ďalej len Prospekt).</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 Prospekte, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátneho práva znášať náklady na preklad Prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu, alebo ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov.</p>
<p>Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)</p>	<p>Názov Dlhopisu je TRIPTYCH 6,40/2028.</p> <p>Dlhopisom bol spoločnosťou Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 493/B (ďalej len Centrálny depozitár alebo CDCP) pridelený identifikačný kód ISIN SK4000026282.</p>
<p>Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta</p>	<p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť UK Triptych financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 589 557, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 182587/B, LEI: 097900CAKA0000217255 (ďalej len Emitent).</p> <p>Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2 5941 8200.</p>
<p>Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu</p>	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažera, ktorým je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej len J&T BANKA a v tejto kapacite aj ako Hlavný manažér). Hlavného manažera je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.</p> <p>Emitent prostredníctvom kótačného agenta požiadava o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&T BANKA (v tejto kapacite ďalej len Kótačný agent), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p>
<p>Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Prospekt</p>	<p>Prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán pre účely Nariadenia o prospekte na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch. Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk.</p>
<p>Dátum schválenia Prospektu</p>	<p>Prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-802-447 k č. sp. NBS1-000-103-894 zo dňa 25. novembra 2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25. novembra 2024.</p>

1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

Kto je emitentom cenných papierov?

<p>Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo</p>	<p>Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská</p>
---	--

PROSPEKT

<p>podľa ktorého Emitent vykonáva činnosť</p>	<p>republika, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 182587/B, IČO: 56 589 557, LEI: 097900CAKA0000217255.</p> <p>Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len Obchodný zákonník), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len Občiansky zákonník) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).</p>
<p>Hlavné činnosti Emitenta</p>	<p>Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spoločnosti TRIPTYCH OFFICES Ltd, spoločnosti založenej a existujúcej podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 12073341, so sídlom: C/O Bulldog Global Financial Services (Uk) Ltd Warnford Court, 29 Throgmorton Street, Londýn, Anglicko, EC2N 2AT, Spojené kráľovstvo (Holdिंगová spoločnosť) prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek.</p> <p>Takto poskytnuté prostriedky budú využité na účely čiastočného refinancovania záväzkov Holdingovej spoločnosti voči spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 za účelom splatenia emisie dlhopisov vydané touto spoločnosťou s ISIN: CZ0003520793.</p>
<p>Hlavní akcionári Emitenta</p>	<p>Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť JTRE HOLDING LTD, spoločnosť existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553 (Hlavný akcionár). Hlavný akcionár priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.</p> <p>Hlavný akcionár je ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Peter Piš (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %) (Koneční vlastníci).</p> <p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Hlavný akcionár a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci.</p>
<p>Kľúčové riadiace osoby Emitenta</p>	<p>Kľúčové riadiace osoby Emitenta sú jeho konatelia, ktorými sú od 1. novembra 2024 Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán.</p>
<p>Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta</p>	<p>Audítorm Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov pod č. 96.</p>

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

<p>Kľúčové údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 1. novembru 2024 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR:</p>			
<p>Súvaha</p>	<p>k 1. novembru 2024 (auditované)</p>	<p>Výkaz ziskov a strát</p>	<p>zostavený za obdobie do 1. novembru 2024 (auditované)</p>
<p>Spolu majetok</p>	<p>5 000</p>	<p>Výsledok hospodárenia z hospodárskej</p>	<p>- 3 820</p>
<p>Neobežný majetok</p>	<p>0</p>	<p>činnosti</p>	<p>- 3 820</p>
<p>Obežný majetok</p>	<p>5 000</p>	<p>Výsledok hospodárenia za účtovné</p>	<p>- 3 820</p>
<p>Vlastné imanie</p>	<p>3 820</p>	<p>obdobie pred zdanením</p>	<p>- 3 820</p>
<p>Spolu vlastné imanie a záväzky</p>	<p>5 000</p>	<p>Výsledok hospodárenia za účtovné</p>	<p>- 3 820</p>
<p></p>	<p></p>	<p>obdobie po zdanení</p>	<p></p>
<p>Prehľad peňažných tokov</p>		<p>zostavený za obdobie do 1. novembru 2024 (auditované)</p>	
<p>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</p>	<p>0</p>		
<p>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</p>	<p>0</p>		
<p>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</p>	<p>5 000</p>		
<p>Súčasťou auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 1. novembru 2024 je aj správa audítora, ktorá bola bez výhrad.</p>			
<p>Emitent nevykonával od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 1. novembru 2024 žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu jeho aktíva, pasíva a výnosy, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.</p>			
<p>Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 1. novembru 2024 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhliadok.</p>			

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

<p>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú</p>	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie
--	--

<p>Špecifické pre Emitenta</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Riziko likvidity a koncentrácie 3. Riziko prevádzkovej závislosti na Hlavnom akcionárovi a zlyhania infraštruktúry 4. Skupina je vystavená volatilité úrokových sadzieb a inflácii 5. Riziko zhoršenia stavu realitného trhu v Londýne 6. Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi 7. Externé faktory ovplyvňujúce investície do nehnuteľností 8. Kreditné riziko Projektu Triptych Offices 9. Riziko plynúce z nadradeného financovania Projektovej spoločnosti 10. Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov 11. Závislosť na nájomcoch <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže v dôsledku podstatne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.</p>
--------------------------------	--

1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

<p>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u</p>	<p>Dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 27 000 000 EUR splatné v roku 2028, ISIN SK4000026282. Druhom cenného papiera je zabezpečený dlhopis. Dlhopis je zabezpečený záložným právom.</p> <p>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 27 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 27 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 13. decembra 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 dlhopisov má predovšetkým 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 „Skupiny“, ktorá zahŕňa (i) Emitenta, (ii) Holdingovú spoločnosť a (iii) spoločnosti PARK SIDE OFFICES Ltd, spoločnosť založená a existujúca podľa práva Anglicka a Walesu, registračné číslo 11736963, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len Projektová spoločnosť).</p> <p>Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 13. decembru 2025) a následne ktorýkoľvek deň až do Dňa konečnej splatnosti predčasne splatiť Dlhopisy, tak že písomným oznámením Majiteľom určí, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len 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. Obdobne môže predčasná splatnosť dlhopisov nastať v prípade, že dôjde predaju Projektu Triptych Offices (ako je tento pojem definovaný nižšie). V tomto prípade sa všetky Dlhopisy stávajú predčasne splatné najneskôr v lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa Predaja Projektu (ďalej len Deň predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu). Skutočnosť, že nastal predaj Projektu Triptych Offices a presné určenie Dňa predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu tohto predaja musia byť Majiteľom oznámené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z dôvodu Predaja Projektu.</p> <p>Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež s mimoriadnym výnosom Dlhopisu). Hodnota mimoriadneho výnosu, prislúchajúceho 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</p>

	<p>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 zakladat' priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (po zriadení Zabezpečenia a v jeho rozsahu podľa Podmienok) zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov.</p> <p>Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle §9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom 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 sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,4 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý polrok späť, vždy k 13. decembru a k 13. júnu. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 13. júna 2025. Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo dňa 13. decembra 2028.</p>

Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

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

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

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 Riziko pevne stanovenej úrokovej sadzby Riziko inflácie Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta, ktorý je predmetom zabezpečenia Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na výnos investora z Dlhopisov. V prípade, že by sa niektoré z rizík realizovalo, môže dokonca dôjsť k tomu, že investorovi do splatnosti Dlhopisov bude splatená iba časť menovitej hodnoty Dlhopisov alebo príde o celú investíciu.</p>
---	--

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

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

Všeobecné podmienky verejnej ponuky	<p>Dlhopisy budú ponúkané na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosť spojená s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 25. novembra 2024 do dňa 15. novembra 2025. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 13. december 2024. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upísanie Dlhopisov</p>
--	---

	<p>alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. V rámci verejnej ponuky bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojej pobočky, J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
<p>Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky</p>	<p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 25. novembra 2024 do dňa 15. novembra 2025.</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.</p> <p>Minimálna čiastka, za ktorú bude investor oprávnený upísať a kúpiť Dlhopisy je stanovená na 1 000 EUR, (t. j. minimálna výška objednávky investora je stanovená jeden kus Dlhopisu). Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred v osobitnej sekcii svojho webového sídla www.jtre.sk/dlhopisy.</p> <p>Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi.</p> <p>Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov bude Majiteľom zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.</p> <p>Za účelom úspešného primárneho vysporiadania Emisie (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.</p>
<p>Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky</p>	<p>Všetky náklady na prípravu Emisie predstavovali približne 655 000 EUR. Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 26 345 000 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 sadzobníka poplatkov, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Poplatok za transakciu na iný účet ako držiteľský účet je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle www.jtbanka.sk v časti Užitočné informácie pododkaz Sadzobník poplatkov pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 5. januára 2024 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 5. januára 2024. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Prospektu a ktorí v čase schválenia Prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.</p>

	Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou, ktorá vedie evidenciu Dlhopisov, osobou vykonávajúcou vysporiadanie obchodov s Dlhopismi alebo inou osobou, t. j. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za vykonanie prevodu Dlhopisov, služby spojené s evidenciou Dlhopisov atď.
--	--

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

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

Prečo sa Prospekt vypracúva?

Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov	Čisté výnosy z Emisie budú využité na účely čiastočného splatenia záväzkov Holdingovej spoločnosti voči spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 za účelom splatenia emisie dlhopisov vydaných touto spoločnosťou s ISIN: CZ0003520793. Podmienky zároveň umožňujú dočasné použitie prostriedkov na iné účely. Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 26 345 000 EUR.
Spôsob umiestnenia Dlhopisov	Dlhopisy budú umiestnené na regulovaný voľný trh BCPB Hlavným manažérom. Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, k vyhľadaniu potenciálnych investorov do Dlhopisov, umiestneniu a predaju Dlhopisov týmto investorom. Ponuka Dlhopisov tak bude vykonávaná na tzv. „best efforts“ báze. Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s emisiou Dlhopisov povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.
Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke	Hlavný manažér môže byť motivovaný predat' Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov (hoci Emitent o takých skutočnostiach nemá vedomosť). Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na Emisii v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na Emisii môže okrem prípravy Emisie spočívať aj v upísaní celej, alebo časti Emisie na primárnom trhu. Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môžu Emitentovi, Hlavnému akcionárovi alebo ostatným spoločnostiam Skupiny v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti sa môžu v budúcnosti podieľať na financovaní Skupiny formou bankového úveru alebo iným spôsobom. Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícií Administrátora, Kótačného agenta a Agentu pre zabezpečenie. Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre Emisiu a ponuku Dlhopisov.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené v tomto článku Prospektu. Riziká ovplyvňujúce schopnosť Emitenta splatiť záväzky z Dlhopisov sa týkajú jednak samotného Emitenta, ale tiež úspechu predaja a/alebo prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov (ďalej len **Komerčné priestory**) v polyfunkčnom objekte s marketingovým označením Triptych Offices, ktorý sa nachádza na Triptych Place a je ohraničený ulicou Park Street na západe a severe a ulicou Emerson Street na východe, v meste Londýn, Spojené kráľovstvo (ďalej len **Projekt Triptych Offices**) vzhľadom na to, že Emitent poskytne čistý výnos z Dlhopisov Holdingovej spoločnosti (ako je definovaná nižšie), ktorá získava peňažné prostriedky primárne v súvislosti so svojím postavením jediného akcionára Projektovej spoločnosti, ktorá peňažné prostriedky generuje z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices).*

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

Skupina na účely Prospektu znamená Emitenta, Holdingovú spoločnosť a Projektovú spoločnosť (ako je tento pojem definovaný nižšie).

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi sú rozdelené na:

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

Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta

Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie

Emitent je spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Účelom jeho existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie Dlhopisov a ich poskytnutie Holdingovej spoločnosti prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek. Samotná Holdingová spoločnosť je holdingovou spoločnosťou, ktorá mimo vlastníctva a/alebo správy svojho majetkového podielu v spoločnosti PARK SIDE OFFICES Ltd, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 11736963, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len **Projektová spoločnosť**) nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť. Projektová spoločnosť získava peňažné prostriedky primárne z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by zdroj splatenia Dlhopisov, ktorým je získavanie peňažných prostriedkov primárne z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices, nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Riziko likvidity a koncentrácie

Ak Emitent nezabezpečí dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov z Dlhopisov, bude vystavený riziku likvidity. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby istiny a úrokov z úverov/pôžičiek poskytnutých Holdingovej spoločnosti, čím by Emitentovi vznikol krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov k úhrade splatných záväzkov. Ak by sa platby Emitentovi významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, pravdepodobne by to viedlo

k jeho insolvenčii. Vzhľadom na to, že Emitent nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov ako pohľadávky voči Holdingovej spoločnosti, je pravdepodobné, že pri materializácii tohto rizika bude z vyššie uvedených dôvodov čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho finančnú situáciu a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

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

Rizikové faktory súvisiace so závislosťou Emitenta na iných osobách, vlastníckou štruktúrou a prevádzkou

Riziko prevádzkovej závislosti na Hlavnom akcionárovi a zlyhania infraštruktúry

Prevádzka Emitenta je závislá od delenia administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry v rámci skupiny Hlavného akcionára, ktorá zahŕňa spoločnosti v konečnom dôsledku ovládané Hlavným akcionárom, ktorý je jediným spoločníkom Emitenta. Táto spoločnosť je bližšie identifikovaná v článku 4.4 Prospektu. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Okrem toho aktuálne čelia spoločnosti, ktoré sú súčasťou finančných a realitných skupín, riziku kybernetického útoku zo strany rôznych záujmových organizácií a kriminálnych skupín. Skupina a Hlavný akcionár majú síce zabezpečené IT systémy a celú infraštruktúru, no existuje riziko, že prípadný úspešný kybernetický útok akejkoľvek povahy by spôsobil ujmu na reputácii Skupiny a Hlavného akcionára medzi klientami a pri kombinácii so zlyhaním iných prvkov infraštruktúry to môže mať negatívny vplyv aj na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko zmeny vlastníckej štruktúry a stretu záujmov medzi Hlavným akcionárom a Majiteľmi

Emitenta priamo ovláda a kontroluje Hlavný akcionár, ktorý vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Napriek tomu, že ku dňu vyhotovenia Prospektu nedisponuje Emitent žiadnou takouto informáciou, do splatnosti Dlhopisov môže prísť k prevodu podielov, zmene spoločníka Emitenta alebo jeho stratégie, v dôsledku ktorej Hlavný akcionár podnikne kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Hlavného akcionára, skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov. Toto riziko by sa mohlo materializovať najmä, ak by k takejto zmene prišlo náhle a bez akejkoľvek vedomosti Majiteľov o takomto kroku. Takéto zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Ak by došlo k situácii, že jedna alebo viacero osôb, ktoré sú ku dňu tohto Prospektu Konečnými vlastníckmi prestanú agregovane ovládať podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta, Hlavného akcionára viac ako 50 %, Majitelia majú možnosť podľa článku 18.4 Podmienok požiadať o odkúpenie Dlhopisov.

Riziko straty kľúčových osôb

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

Právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Spoločnosti, ktoré boli založené za účelom získania finančných prostriedkov (napr. formou vydania emisie dlhopisov), medzi ktoré patrí aj Emitent, sa spravidla v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním dlhopisov, či prijatím externého bankového financovania a/alebo vnútroskupinovej zadlženosti dostanú do krízy. Emitent sa

pravdepodobne v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a je možné, že bude v kríze až do splatnosti emisie Dlhopisov, čo bude vyplývať zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za rok 2024, a tiež následne zverejnených účtovných závierok. Krízou sa podľa § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100 (na účely tohto rizikového faktoru ďalej len **kríza**). Fakt, že Emitent je v kríze, nepredstavuje Prípád neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Podmienok.

Riziko vyplývajúce z prípadného poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi

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

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

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

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

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku, kde Emitent bude vykonávať činnosť, je predmetom zmien a zákonov nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne.

Neustále zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta, najmä zmeny daňových predpisov na Slovensku (ktoré sa opakovaním menia, ako napr. zákon č. 595/2003 Z. z., o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dani z príjmov**), ktorý bol od nadobudnutia jeho účinnosti v roku 2004 každoročne novelizovaný, niekedy aj viackrát). Zákon o dani z príjmov a iné kľúčové daňové predpisy prešli len nedávno výraznými zmenami v rámci avizovanej konsolidácie verejných financií v Slovenskej republike, v rámci ktorej dôjde najmä k zvýšeniu sadzby dane z príjmov právnických osôb, ktorých zdaniteľné príjmy presiahnu 5 000 000 EUR z 21% na 24% a zvýšeniu sadzby DPH z 20% na 23%. Predpokladá sa, že obzvlášť závažný dopad na podnikateľské prostredie v Slovenskej republike bude mať zavedenie tzv. dane z finančných transakcií, ktorá sa bude týkať bezhotovostných prevodov a/alebo transakcií podnikateľov. Bezhotovostné transakcie, na ktoré sa bude nový zákon o dani z finančných transakcií vzťahovať budú podliehať zdaňované sadzbou 0,4% za každú jednotlivú finančnú transakciu, najviac do výšky 40 EUR. Stanovenie maximálnej výšky dane z finančných transakcií zvýhodňuje vykonávanie menšieho počtu transakcií s väčším objemom, keďže efektívna daňová sadzba klesá v prípade bezhotovostných transakcií presahujúcich sumu 10 000 EUR. Daň z finančných transakcií preto disproporčne zasiahne podnikateľské subjekty, ktoré musia vykonávať väčšie množstvo pravidelných platieb v sume menšej ako 10 000 EUR. Takýto disproporčný dopad bude mať táto daň zrejme aj na Emitenta, ktorý bude až do splatenia Dlhopisov Majiteľom polročne poukazovať úrokové výnosy z Dlhopisov.

K dátumu vyhotovenia Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok či finančnú situáciu Emitenta. Prípadné súdne spory by však v budúcnosti mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na jeho strane. Prípadné porušenia legislatívy

(akejkolvek povahy, vrátane neúmyselnej) môžu viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákaze činnosti.

2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine

Naplnenie rizík uvedených nižšie môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Holdingovej spoločnosti a Projektovej spoločnosti, ich podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu, schopnosť Holdingovej spoločnosti plniť jej záväzky voči Emitentovi.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine sú rozdelené na:

- (a) rizikové faktory týkajúce sa podnikania Skupiny;
- (b) rizikové faktory súvisiace s Projektom Triptych Offices a jeho prevádzkou;
- (c) právne a regulačné rizikové faktory súvisiace s Projektom Triptych Offices.

Rizikové faktory týkajúce sa podnikania Skupiny

Skupina je vystavená volatilite úrokových sadzieb a inflácii

V posledných dvoch rokoch sa úrokové sadzby stanovené centrálnymi bankami v Spojenom kráľovstve a Eurozóne zvýšili, aby sa čelilo riziku rastúcej inflácie. Úrokové sadzby stanovené Bank of England v Spojenom kráľovstve sa v posledných mesiacoch stabilizovali, pričom Bank of England 1. augusta 2024 pristúpila k zníženiu úrokových sadzieb o 25 bazických bodov na aktuálnu sadzbu 5% a Rada guvernérov ECB v Európe 17. októbra 2024 pokračovala v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby zo 3,50 % na 3,25 %. Sadzby však zostávajú na výrazne vyššej úrovni ako pred júlom 2022 (v prípade eura a decembrom 2021 v prípade britskej libry), a ak úrokové sadzby zostanú na súčasnej vyššej úrovni alebo sa ďalej zvýšia, Skupina môže byť povinná platiť vyššiu úrokovú sadzbu pri refinancovaní akéhokoľvek dlhu s pevnou úrokovou sadzbou, ktorý vznikol pri nižších sadzbách, alebo pri akomkoľvek dlhu, na ktorý sa nevzťahuje pevná úroková sadzba.

Vystavenie Skupiny riziku úrokovej sadzby sa týka predovšetkým dlhodobých dlhových záväzkov Skupiny s pohyblivou úrokovou sadzbou.

Platenie vyššej úrokovej sadzby pri dlhu s pohyblivou úrokovou sadzbou (vrátane jeho refinancovania) by viedlo k zvýšeniu prevádzkových nákladov Skupiny a mohlo by mať významný nepriaznivý vplyv na jej podnikanie, finančnú situáciu, výsledky hospodárenia alebo vyhliadky. Akokoľvek Skupina na zmiernenie rizika volatility úrokových sadzieb využíva hedgingové nástroje, Skupina je vystavená riziku, že jej hedgingová stratégia je nedokáže dostatočne ochrániť pred volatilitou úrokových sadzieb. Toto riziko by mohlo obzvlášť materializovať v prípade zlyhania hedgingovej protistrany, v prípade, že hedging, ktorý Skupina využíva nebude dostatočne kryť riziká spojené s volatilitou úrokových sadzieb, alebo že hedgingové nástroje nebude schopná obnoviť za ekonomicky akceptovateľných podmienok.

Inflácia môže tiež nepriaznivo ovplyvniť podnikanie Skupiny, napríklad zvýšením nákladov na tovary a služby obstarávané Skupinou, ktoré Skupina nemusí byť schopná následne preniesť na svojich zákazníkov. Akékoľvek zvýšenie inflácie v budúcnosti na trhoch v Spojenom kráľovstve by mohlo mať významný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, výsledky hospodárenia alebo vyhliadky Skupiny.

Riziko zhoršenia stavu realitného trhu v Londýne

Úspech Projektu Triptych Offices je do veľkej miery závislý od makroekonomickej a politickej situácie v Spojenom kráľovstve, pričom významné riziko predstavuje aj koncentrácia týkajúceho sa realitného trhu v Londýne. Projekt Triptych Offices je vystavený špecifickým rizikám realitného trhu v Londýne, akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu investorov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby stavebných a predajných cien a konkurencia iných developerských projektov v Londýne. Projekt Triptych Offices bude generovať výnos najmä z príjmov z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý

vývoj cien predaja nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na výnosy a hodnotu Projektu Triptych Offices.

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

Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi

Projekt Triptych Offices je vystavený riziku koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi. Dopyt po kancelárskych priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom úrokových sadzieb, inflácie, zamestnanosti alebo inými faktormi. Štrukturálne zmeny v obchodných a pracovných preferenciách, ako napríklad hybridná práca, dopyt po energeticky efektívnych nehnuteľnostiach a zvýšenie využívania umelej inteligencie, by mohli mať nepriaznivý vplyv na dopyt po aktívach Skupiny.

V prípade poklesu dopytu po kancelárskych priestoroch prestanú byť nájomcovia schopní či ochotní uhrádzať nájomné, čo môže mať nepriaznivý dopad na hospodárske a finančné výsledky a vyhliadky Projektovej spoločnosti. Navyše, Projektová spoločnosť súťaží o nájomcov s lokálnymi a medzinárodnými developermi, súkromnými investormi, fondami investujúcimi do nehnuteľností, ako aj inými vlastníkmi nehnuteľnosti a jej schopnosť získať a udržať si nájomcov môže byť ovplyvnená aktivitami konkurencie. Negatívne zmeny vo faktoroch ovplyvňujúcich trh s nehnuteľnosťami, jeho nasýtenosť a miera obsadenosti alebo neúspech Projektovej spoločnosti pri získavaní, udržiavaní alebo zvyšovaní miery obsadenosti, dohadovaní podmienok zmlúv o prenájmoch a podobne môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu, vyhliadky a/alebo výsledky hospodárenia Projektovej spoločnosti.

Externé faktory ovplyvňujúce investície do nehnuteľností

Hodnota Projektu Triptych Offices je citlivá na zmeny v investičnom dopyte po nehnuteľnostiach v Spojenom kráľovstve a stabilite trhu s nehnuteľnosťami v tejto krajine. Existuje niekoľko rizík, ktoré môžu ovplyvniť úroveň investičného dopytu. Patrí medzi nich najmä zdravie britskej ekonomiky, atraktivnosť investícií v Spojenom kráľovstve, dostupnosť dlhového financovania a relatívna atraktivnosť iných tried investičných aktív. Medzi ďalšie faktory, ktoré by mohli ovplyvniť investičný dopyt, patrí aj politická neistota, zastarávanie nehnuteľností, zmeny v preferenciách nájomcov a zákazníkov, zmeny všeobecne záväzných predpisov a politik, zmeny v zdaňovaní v Spojenom kráľovstve a ďalšie faktory, ktoré sú mimo kontroly Skupiny (vrátane pretrvávajúceho geopolitického napätia vyplývajúceho z vojen na Ukrajine a na Blízkom východe, a ekonomickej neistoty vrátane potenciálneho oživenia inflačných tlakov a vplyvu úrokových sadzieb).

Všetky tieto riziká môžu ovplyvniť atraktivnosť nehnuteľností v Spojenom kráľovstve a atraktivnosť nehnuteľností ako investičného aktíva a preto môžu mať negatívny vplyv na ocenenie Projektu Triptych Offices a/alebo výšku nájomného, ktoré je a/alebo bude Skupina schopná vybrať, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.

Devízové riziko Skupiny

Na rozdiel od Dlhopisov, ktoré budú denominované v mene euro, investície Skupiny do nehnuteľností a príjmy, ktoré Skupina zo svojich nehnuteľností dosahuje sú denominované v britských librách. S ohľadom na skutočnosť, že Skupina má svoje záväzky a pohľadávky denominované v rôznych menách je vystavená výkyvom výmenných kurzov medzi menami, ktorých sa táto denominácia týka.

V rozsahu, v akom Skupina nezabezpečí svoju expozíciu voči výkyvom menových kurzov, alebo v rozsahu, v akom je takéto zabezpečenie nepresné alebo inak neúčinné, by Skupina mohla byť vystavená výkyvom menových kurzov, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na výsledky Skupiny a/alebo jej finančnú situáciu, a teda aj na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov

Ustanovenia Podmienok limitujú Holdingovú spoločnosť v tom, aké záväzky voči tretím osobám môže prijímať. Ak by aj napriek týmto obmedzeniam Holdingová spoločnosť, ktorej Emitent poskytne formou úverov a/alebo pôžičiek čistý výnos z emisie Dlhopisov mala aj iné finančné zadĺženie voči tretím osobám, odlišným od Emitenta, môže to výrazne zvýšiť kreditné riziko Emitenta. Toto riziko sa materializuje najmä v prípade, ak splatnosť pohľadávok tretích osôb nastane pred splatnosťou finančného zadĺženia voči Emitentovi, čo by pravdepodobne malo dopad na schopnosť Holdingovej spoločnosti plniť svoje záväzky voči Emitentovi. Záväzky Holdingovej spoločnosti voči Emitentovi môžu mať tzv. *pari passu* (rovnocenné) postavenie so záväzkami Holdingovej spoločnosti voči takémuto veriteľovi (tretej osobe), čo môže v prípade nedostatočných zdrojov na strane Holdingovej spoločnosti znamenať, že prípadný majetok Holdingovej spoločnosti bude použitý k pomernej úhrade záväzkov voči takémuto veriteľovi (tretej osobe) a zároveň Emitentovi. Existuje tak riziko, že Emitent nedosiahne plné uspokojenie svojej pohľadávky. Ak by sa vyššie uvedené riziko materializovalo, bude mať pravdepodobne vplyv na schopnosť Emitenta uspokojiť sa z majetku Holdingovej spoločnosti, čo by vo výsledku malo negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Navyše, ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu má Holdingová spoločnosť záväzky voči Sesterskej rezidenčnej spoločnosti (ako je tento pojem definovaný nižšie), výška ktorých prevyšuje sumu čistého výťažku z Dlhopisov, ktoré budú vydané Emitentom a poskytnuté Holdingovej spoločnosti. Za účelom splatenia záväzkov voči Sesterskej rezidenčnej spoločnosti bude potrebné, aby Holdingová spoločnosť získala dodatočné finančné prostriedky s najväčšou pravdepodobnosťou od Hlavného akcionára a/alebo niektorej zo spoločností patriacich do skupiny Hlavného akcionára. Neschopnosť získať tieto dodatočné peňažné prostriedky a/alebo nezískanie týchto prostriedkov včas by mohli ohroziť solventnosť Holdingovej spoločnosti a tým na schopnosť Emitenta uspokojiť sa z majetku Holdingovej spoločnosti, čo by vo výsledku malo negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Rizikové faktory súvisiace s Projektom Triptych Offices a jeho prevádzkou***Kreditné riziko Projektu Triptych Offices***

Emitent má v úmysle použiť výťažok z Emisie primárne na poskytnutie úveru a/alebo pôžičky Holdingovej spoločnosti. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta, z ktorých plánuje splatiť svoje záväzky z Dlhopisov, bude splatenie úverov a/alebo pôžičiek poskytnutých Holdingovej spoločnosti, pričom Holdingová spoločnosť na splatenie použije hlavne príjmy spojené s vlastníctvom 100%-ného podielu na Projektovej spoločnosti, ktorá vlastní a prevádzkuje Projekt Triptych Offices. Emitent je teda vystavený kreditnému riziku Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti, čo znamená, že schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov je ovplyvnená schopnosťou Holdingovej spoločnosti plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas a zároveň schopnosťou Projektovej spoločnosti dosiahnuť príjem z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices. Ak by Projekt Triptych Offices nebol komerčne úspešný, prípadne pokiaľ by nájomné dosahované pri prenájme a/alebo kúpna cena dosahovaná pri predaji Komerčných priestorov by nezodpovedala obdobným komerčne úspešným nehnuteľnostiam alebo by jednotliví nájomcovia Komerčných priestorov neboli schopní riadne a včas splatiť svoje splatné záväzky, Holdingová spoločnosť nemusí byť schopná získať peňažné prostriedky na uhradenie záväzkov voči Emitentovi. Neúspech Projektu Triptych Offices môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Projektovej spoločnosti a tým priamo aj na Holdingovú spoločnosť, čo následne bude mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko plynúce z nadradeného financovania Projektovej spoločnosti

Projektová spoločnosť je ku dňu tohto Prospektu dlžníkom na základe Nadradeného bankového úveru (ako je tento pojem definovaný nižšie). V tejto súvislosti boli všetky významné aktíva Projektu Triptych Offices založené v prospech veriteľov z Nadradeného bankového úveru. Holdingová spoločnosť teda nebude mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z prípadného predaja akéhokoľvek majetku Projektovej spoločnosti. Pohľadávky z Dlhopisov sú zabezpečené iba záložným právom na obchodný

podiel Emitenta, záložným právom na pohľadávky Emitenta voči Holdingovej spoločnosti, záložným právom riadiacim sa podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu (angl. *equitable mortgage*) na akcie Holdingovej spoločnosti a záložným právom na pohľadávky Emitenta z Viazaného účtu, všetko v zmysle článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) Podmienok. Emitent ani Majitelia dlhopisov teda nebudú mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku Projektovej spoločnosti.

Ak by došlo k porušeniu záväzkov Projektovej spoločnosti z Nadradeného bankového úveru, existuje predpoklad, že za stanovených podmienok môže nastať jeho predčasná splatnosť a výkon záložného práva zo strany veriteľa Nadradeného bankového úveru, pričom výťažok z výkonu zabezpečenia by bol prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z Nadradeného bankového úveru. Výkon záložného práva by tiež Projektovú spoločnosť mohol významne obmedziť pri dispozícii s jej majetkom a jej schopnosť plniť jej záväzky voči Holdingovej spoločnosti a/alebo jej schopnosť vyplatiť Holdingovej spoločnosti akýkoľvek podiel na zisku alebo inú formu obdobnej distribúcie a teda následne aj schopnosť Holdingovej spoločnosti splatiť záväzky voči Emitentovi. Existencia Nadradeného bankového úveru výrazne zvyšuje kreditné riziko Emitenta, keďže výnosy z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices by sa použili v prvom rade na splatenie tohto Nadradeného bankového úveru a až následne na (i) splatenie záväzkov Projektovej spoločnosti voči Holdingovej spoločnosti a/alebo (ii) vyplatenie akéhokoľvek podielu na zisku alebo inú formu obdobnej distribúcie Holdingovej spoločnosti, ktoré by Holdingová spoločnosť mohla použiť na splatenie svojich záväzkov voči Emitentovi.

Ak by príjmy z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices nepostačovali na úplné splatenie Nadradeného bankového úveru ako aj záväzkov Projektovej spoločnosti voči Holdingovej spoločnosti a/alebo iným nezabezpečeným veriteľom Projektovej spoločnosti, Nadradený bankový úver by bol splatený prednostne. Pohľadávky z Dlhopisov sú teda štrukturálne podriadené Nadradenému bankovému úveru. Existuje riziko, že Emitent by v tomto prípade nedosiahol plné uspokojenie svojej pohľadávky z úveru alebo pôžičky poskytnutej Holdingovej spoločnosti, čo by malo nepriaznivý vplyv na jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

Závislosť na nájomcoch

Schopnosť Holdingovej spoločnosti plniť svoje záväzky vyplývajúce Úveru Triptych Offices, a tým nepriamo schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov bude okrem iného závisieť od toho, či Skupina bude naďalej schopná od svojich nájomcov získavať nájomné dohodnuté v príslušných nájomných zmluvách. Schopnosť Holdingovej spoločnosti plniť tieto záväzky by mohla byť ovplyvnená, ak by klesla úroveň obsadenosti alebo ak by významný počet nájomcov nebol schopný plniť svoje záväzky.

Skupina získava významnú časť svojich príjmov priamo alebo nepriamo z nájomného od svojich nájomcov kancelárskych priestorov. Útlm v podnikaní, konkurz alebo platobná neschopnosť by mohli prinútiť nájomcov kancelárskych priestorov neplniť si svoje záväzky týkajúce sa nájomného a/alebo opustiť prenajaté priestory. Takéto neplnenie by mohlo mať za následok stratu príjmov z nájomného a prípadne vznik nákladov na vymáhanie dlžných čiastok, čo by následne znížilo hodnotu nehnuteľnosti. Okrem toho môže takéto neplnenie záväzkov zabrániť Skupine zabezpečiť zvýšenie nájomného alebo viesť k ukončeniu nájomných zmlúv alebo k zníženiu nájomného pre iných nájomcov podľa podmienok ich nájomných zmlúv.

Keďže existujúce nájomné zmluvy časom expirujú alebo ich bude možné ukončiť zo strany nájomcov, alebo môže byť potrebné priestory znovu prenajať z iných dôvodov, nemožno zaručiť, že takéto priestory budú znovu prenajaté, alebo ak budú znovu prenajaté, že budú prenajaté za podmienok (vrátane výšky nájomného), ktoré sú pre Skupinu rovnako výhodné ako podmienky platné v danom čase, alebo že noví nájomcovia budú rovnako bonitní ako existujúci nájomcovia.

Ďalej nie je možné zaručiť, že značný počet existujúcich a/alebo budúcich nájomných zmlúv neexpiruje v rovnakom čase alebo v krátkom časovom odstupe, čím sa takéto riziko obsadenia sústredí do obmedzeného časového obdobia. Počas obdobia neobsadenosti jej nehnuteľností bude Skupina trpieť výpadkom nájomného a vzniknú jej dodatočné náklady, kým sa jej nehnuteľnosti znovu neprenajmú. Akékoľvek dlhšie obdobie zníženej obsadenosti by mohlo mať nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Riziká spojené s vážnym narušením činnosti a klimatickými zmenami

Externá udalosť, ako sú občianske nepokoje, terorizmus, pandémie, kybernetický útok, extrémne počasie, ekologická katastrofa alebo výpadky v dodávkach energií v Spojenom kráľovstve, by mohla spôsobiť značné škody a narušenie podnikania Skupiny, jej portfólia, zákazníkov a dodávateľského reťazca.

Hrozbou zostáva najmä terorizmus, ako aj riziko narušenia kybernetickej bezpečnosti. Úroveň ohrozenia zo strany medzinárodného terorizmu je podľa príslušných orgánov verejnej moci v Spojenom kráľovstve „značná“, pričom v posledných rokoch na širšom trhu v Spojenom kráľovstve došlo k viacerým významným hackerským útokom a narušeniam bezpečnosti údajov. Narušenie bezpečnosti by mohlo viesť k strate alebo krádeži dôverných údajov najmä zákazníkov, dodávateľov alebo Skupiny. Závažné narušenie bezpečnosti údajov by mohlo viesť k výraznému poškodeniu dobrého mena a vyústiť do vyšetrovania zo strany orgánov verejnej moci a/alebo uloženia pokút.

Nezabezpečenie nehnuteľností Skupiny proti extrémnym poveternostným udalostiam môže mať za následok zníženie záujmu investorov a nájomcov o nehnuteľnosti Skupiny, rýchlejšie zastarávanie nehnuteľností a dodatočné náklady Skupiny a jej nájomcov na úpravu nehnuteľností alebo prípadne splnenie nových legislatívnych a environmentálnych požiadaviek. V dôsledku toho môže byť nepriaznivo ovplyvnená schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko porušenia zmluvných podmienok

Skupina má nesplatené zabezpečené a nezabezpečené záväzky, ktoré ku 30. júnu 2024 dosahujú výšku približne 165 miliónov GBP. Podmienky zabezpečeného a nezabezpečeného dlhu Skupiny obsahujú zmluvné dojednania typické pre tieto druhy financovania, týkajúce sa najmä ukazovateľov úrokového krytia alebo pomeru hodnoty majetku Skupiny k jej zadĺženiu. Ak spoločnosti Skupiny nie sú schopné dodržiavať príslušné finančné kovenanty, a to aj v dôsledku udalostí mimo ich kontroly, ako je napríklad výrazný hospodársky pokles alebo zmena kontroly v príslušnom dlžníckom subjekte, mohlo by to viesť k akcelerácii súvisiaceho dlhu a akcelerácii dlhu v rámci akýchkoľvek iných dlhových nástrojov obsahujúcich ustanovenia o krízovej akcelerácii alebo krízovom zlyhaní. Ak by došlo k akcelerácii alebo krízovej akcelerácii dlhového financovania spoločností Skupiny, Skupina by nemusela byť schopná refinancovať alebo inak splatiť svoje dlhy, čo by mohlo mať podstatný nepriaznivý vplyv na jeho podnikanie, finančnú situáciu, výsledky hospodárenia, budúce vyhliadky, a teda aj na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Skupina nemá žiadnych zamestnancov a je závislá na výkone externých poskytovateľov služieb

Skupina nemá žiadnych zamestnancov. Hoci Skupina podnikla všetky primerané kroky na zavedenie a udržiavanie primeraných postupov, systémov a kontrolných mechanizmov, ktoré jej umožňujú plniť si svoje povinnosti, pri niektorých funkciách je závislá od výkonu služieb tretích strán. Ak ktorákoľvek z týchto tretích strán nebude plniť svoje povinnosti voči Spoločnosti v súlade s podmienkami, ktoré s ňou boli dohodnuté, mohlo by to mať podstatne nepriaznivý vplyv na fungovanie Skupiny.

Skupina nemusí byť schopná udržať alebo zvýšiť sadzby nájomného za svoje nehnuteľnosti

Hodnota nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny, ako aj príjmy Skupiny budú závisieť od výšky nájomného, ktoré je možné z portfólia jej nehnuteľností dosiahnuť. Schopnosť Skupiny udržať alebo zvýšiť sadzby nájomného za svoje nehnuteľnosti vo všeobecnosti môže byť nepriaznivo ovplyvnená všeobecnými hospodárskymi podmienkami v Spojenom kráľovstve. Okrem toho môžu existovať aj iné faktory, ktoré znižujú nájomné alebo obmedzujú schopnosť Skupiny zvyšovať sadzby nájomného, vrátane miestnych faktorov týkajúcich sa konkrétnych nehnuteľností/lokalít (napríklad zvýšená konkurencia). Akékoľvek zlyhanie pri udržiavaní alebo zvyšovaní nájomného v rámci nehnuteľností Skupiny môže mať vo všeobecnosti podstatný nepriaznivý vplyv na ziskovosť Skupiny, čistý hmotný majetok a schopnosť Skupiny plniť splátky úrokov a kapitálu zo všetkých dlhových nástrojov.

Potenciál prestavby a/alebo rekonštrukcie môže byť nepriaznivo ovplyvnený viacerými faktormi

Vláda v Spojenom kráľovstve po konzultácii v roku 2019 potvrdila, že plánuje od roku 2030 požadovať, aby všetky prenajímané komerčné nehnuteľnosti dosiahli minimálne hodnotenie certifikácie energetickej výkonnosti (*Energy Performance Certificate* alebo *EPC*) „B“. Ak sa tento zámer stane

všeobecne záväzným, všetky prenajímané komerčné budovy, ktoré nedosiahli hodnotenie EPC v pásme B, musia tieto zlepšenia vykonať do 1. apríla 2030, alebo v odôvodnených prípadoch zaregistrovať vo vzťahu k svojej nehnuteľnosti niektorú z možných výnimiek. Akokoľvek nehnuteľnosti Skupiny ku dňu tohto Prospektu majú zodpovedajúce hodnotenie certifikácie energetickej výkonnosti na úrovni „B“, do budúcnosti nie je možné vylúčiť, že dôjde k sprísneniu a/alebo inej modifikácii týchto požiadaviek.

Sprísnenie technických a/alebo ekologických požiadaviek na nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Spojenom kráľovstve by následne mohlo vyvolať potrebu prestavby a/alebo rekonštrukcie nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny. Potenciál prestavby a/alebo rekonštrukcie nehnuteľností môže byť nepriaznivo ovplyvnený viacerými faktormi vrátane obmedzení týkajúcich sa lokality, legislatívy v oblasti plánovania a potreby získania iných licencií, súhlasov a schválení a existencie obmedzujúcich zmlúv ovplyvňujúcich vlastnícke právo k takýmto nehnuteľnostiam. V dôsledku toho sa môže stať, že Skupina nebude mať v možnosť vykonať prestavbu, rekonštrukciu a/alebo zhodnotenie, čo môže mať v každom prípade nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia Skupiny.

Poškodenie dobrého mena Skupiny alebo nedostatočná spokojnosť nájomcov môže mať za následok zníženie dopytu po jej nehnuteľnostiach

Obchodná stratégia Skupiny čiastočne závisí od udržania jej integrity a reputácie v oblasti vysokokvalitných služieb nájomcom a spokojnosti nájomcov. Dobré meno Skupiny môže byť poškodené mnohými faktormi a udalosťami, z ktorých niektoré môžu byť mimo jej kontroly. Medzi takéto faktory a udalosti môžu patriť neetické alebo nezákonné praktiky zamestnancov alebo obchodných partnerov Skupiny, prípadné nehody v nehnuteľnostiach v portfóliu Skupiny, rozsiahle alebo významné závady v týchto nehnuteľnostiach a súvisiace nároky na náhradu škody, neschopnosť splniť preferencie nájomcov, negatívna medializácia (vrátane sociálnych médií) alebo skutočné alebo hroziace súdne spory.

Okrem toho môže Skupina v súvislosti so svojim podnikaním čeliť sporom s rôznymi orgánmi verejnej moci, čo môže mať za následok vydanie rôznych rozhodnutí a/alebo opatrení, ktoré môžu mať pre Skupinu za následok finančné straty. Neexistuje žiadna záruka, že Skupina bude schopná adekvátne a včas odhaliť alebo reagovať na takéto hrozby pre jej dobré meno. Nepriaznivé mediálne správy týkajúce sa Skupiny alebo jej akcionárov, manažmentu, zmluvných partnerov, tretích strán, realitného odvetvia ako celku by tiež mohli mať podstatný nepriaznivý vplyv na podnikanie a finančnú situáciu Skupiny, a to bez ohľadu na ich nepresnosť alebo nepravdivosť.

Povesť Skupiny môže utrpieť aj v dôsledku opatrení prijatých jedným alebo viacerými jej konkurentmi, ktoré vyústia do celoodvetvovej negatívnej publicity vyplývajúcej z pochybenia u jedného z jej konkurentov. Spoločnosti podnikajúce v segmente nehnuteľností sú často predmetom značného záujmu verejnosti. Rozsah a pravdepodobnosť reputačných rizík vyplývajúcich z negatívnej publicity preto býva väčšia ako v prípade iných odvetví. V takejto situácii môže byť poškodená povesť celého sektora a všetci účastníci trhu môžu znášať dôsledky významnej negatívnej publicity. Akokoľvek strata reputácie by mohla mať za následok zníženie dopytu po nehnuteľnostiach Skupiny, neschopnosť Skupiny získať kapitál alebo refinancovať svoje nesplatené dlhy za výhodných podmienok alebo vôbec, vystavenie prísnejšej regulácii a/alebo odporu verejných orgánov alebo napätie v kľúčových vzťahoch s dodávateľmi, zhotoviteľmi a inými poskytovateľmi služieb, čo všetko môže mať nepriaznivý vplyv na jej podnikanie, čisté aktíva, finančnú situáciu a výsledky hospodárenia.

Skupina môže utrpieť škodu na svojej povesti v dôsledku skutočných alebo vnímaných nedostatkov v jej prístupe k environmentálnym, sociálnym vplyvom a riadenia jej podnikov („ESG“)

Investori aj spotrebitelia v Spojenom kráľovstve, kde sa nachádzajú nehnuteľnosti Skupiny si čoraz viac uvedomujú environmentálne a iné otázky ESG a sústreďujú sa na ne. Medzi relevantné environmentálne otázky patria otázky súvisiace s prechodom na čisté nulové emisie a na trhu môže byť znížený dopyt po aktívach bez plánu na zníženie emisií oxidu uhličitého. Skupinu by mohli ovplyvniť aj zmeny v environmentálnych predpisoch a politike, napríklad zvýšené prevádzkové náklady v dôsledku zavedenia alebo zvýšenia ceny emisií oxidu uhličitého za vykurovanie alebo vyššie kapitálové výdavky

v dôsledku povinných energetických rekonštrukcií. Takisto môže byť ťažšie získať alebo udržať primerané poistenie budov bez ekologických certifikátov.

Avšak akýkoľvek skutočný alebo vnímaný nedostatok v úsilí Skupiny alebo jej dodávateľov znížiť emisie skleníkových plynov v súlade s akýmikoľvek oznámenými cieľmi, splniť existujúce akreditácie súvisiace s ESG alebo ciele zníženia emisií alebo zvýšenia používania udržateľných materiálov, alebo akékoľvek iné iniciatívy súvisiace s ESG by mohli mať za následok negatívnu spätnú väzbu od zainteresovaných strán, čo by mohlo viesť k poškodeniu dobrého mena Skupiny a mohlo by mať za následok problémy pri získavaní alebo udržaní nájomcov, alebo prístup k dlhovému financovaniu, ak by nebola schopná splniť kritériá alebo ukazovatele súvisiace s ESG. Požiadavky na ESG sa budú časom pravdepodobne zvyšovať, a to aj v súvislosti s prechodom na nízkouhlíkové hospodárstvo, a preto môže byť vplyv ich nesplnenia v budúcnosti ešte väčší.

Riziko nedostatočného poistenia majetku

Nehnuteľnosť vo vlastníctve Skupiny je ohrozená radom prírodných a ľudských faktorov, ktoré môžu mať za následok jej poškodenie alebo zničenie. Hoci na väčšinu týchto rizík je nehnuteľnosť poistná, 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. Okrem toho nemožno zaručiť, že súčasné poistné krytie Skupiny nebude v budúcnosti zrušené, nebude nedostatočné alebo sa nestane ekonomicky nevýhodným. 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.

Riziko oceňovania Projektu Triptych Offices

Vzhľadom na požiadavku uvedenú v článku 11 Podmienok bude na účely výpočtu finančného ukazovateľa LTV používaná metóda trhovej hodnoty na určenie hodnoty Projektu Triptych Offices. Pre určenie takej trhovej hodnoty bude zabezpečené ocenenie Projektu Triptych Offices jednou zo spoločností uvedených v rovnakom článku Podmienok.

Ocenenia sú vo svojej podstate subjektívne, pričom externí znalci často používajú predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktoré developer alebo externý znalec nemajú v čase oceňovania k dispozícii. Ceny nehnuteľností podliehajú aj značným výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast alebo pokles hrubého domáceho produktu (HDP), nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných alebo rezidenčných nehnuteľnostiach a iné faktory. V dôsledku toho sa môže ocenenie Projektu Triptych Offices meniť aj počas krátko obdobia, čo môže mať negatívny dopad na splnenie ukazovateľa LTV v situáciách, keď je potrebné výšku tohto ukazovateľa preskúmať, finančnú situáciu Projektovskej spoločnosti, finančnú situáciu Holdingovej spoločnosti a následne aj na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

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

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností

Riziko investovania do nehnuteľností je spojené s ich nízkou likviditou. Faktory, ktoré môžu ovplyvniť likviditu nehnuteľností sú najmä ich lokalita, vek, kvalita a charakter. Na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností zložitejšou a dlhodobou záležitosťou, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností a schopnosť Skupiny meniť svoje portfólio alebo včas a za uspokojivé ceny odpredať alebo zlikvidovať časť svojho portfólia v reakcii na zmeny ekonomických, trhových alebo iných podmienok na trhu s nehnuteľnosťami. Akékoľvek prietahy v predajnom procese a prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. zlého načasovania predaja, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančné výsledky Skupiny.

Riziko súvisiace s umiestnením Projektu Triptych Offices

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

Právne a regulačné rizikové faktory súvisiace s Projektom Triptych Offices

Regulačné podmienky v odvetví nehnuteľností sa môžu zmeniť a nepriaznivo ovplyvniť podnikanie Skupiny

Podnikanie Skupiny je do veľkej miery ovplyvnené regulačnými podmienkami Spojenom kráľovstve, ktoré sa vzťahujú na správu, prenájom a prípadne aj predaj komerčných nehnuteľností, a ktoré sa líši od regulačného prostredia v Slovenskej republike a/alebo Európskej únii. Okrem daňového a nájomného práva sem patria okrem iného aj stavebné predpisy vrátane predpisov o požiarnej bezpečnosti, sociálna legislatíva a právo v oblasti životného prostredia, energetiky a pozemkové právo.

Zvýšenie prísnosti právneho rámca, napríklad pokiaľ ide o ochranu nájomníkov, požiarnu bezpečnosť, ochranu životného prostredia (napr. požiadavky týkajúce sa energetickej hospodárnosti budov alebo náklady na emisie oxidu uhličitého v sektore nehnuteľností), zákony týkajúce sa znečistenia a z toho vyplývajúcich povinností sanácie, by mohlo mať významný nepriaznivý vplyv na ziskovosť investícií a výsledky hospodárenia Skupiny.

V Spojenom kráľovstve došlo nedávno k podstatným zmenám v predpisoch o požiarnej bezpečnosti vysokých budov, ktoré obsahujú aj rezidenčný prvok, pričom nie je možné vylúčiť, že v budúcnosti by sa táto práva úprava mohla zmeniť a týkať sa všetkých budov, vrátane nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny. Zmeny právneho rámca by mohli vyvolať značnú potrebu opatrení zo strany Skupiny a v dôsledku toho jej spôsobiť značné dodatočné náklady, ktoré by z právnych alebo komerčných dôvodov mohla preniesť na nájomcov len v obmedzenej miere alebo vôbec.

Okrem toho nové právne predpisy v oblasti životného prostredia, vrátane zmenených právnych predpisov po Brexite alebo miestnych iniciatív súvisiacich s klímou môžu vyžadovať, aby nehnuteľnosti pred povolením predaja nehnuteľnosti spĺňali určité environmentálne kritériá (napríklad minimálnu úroveň energetickej účinnosti). To môže mať za následok, že niektoré nehnuteľnosti bude potrebné modernizovať, čo si bude vyžadovať vynaloženie značných nákladov na zabezpečenie súladu týchto nehnuteľností s novými požiadavkami alebo na odpredaj takýchto nehnuteľností. Ak by takéto právne predpisy vstúpili do platnosti, náklady a časové dôsledky na dosiahnutie súladu by mohli mať negatívny vplyv na schopnosť Skupiny zbaviť sa určitých nehnuteľností a mohli by viesť k tomu, že niektoré nehnuteľnosti sa stanú zastaranými.

Skupina je schopná prispôsobiť svoj obchodný model zodpovedajúcim spôsobom len do určitej miery, a preto vidí riziká v nepriaznivých zmenách alebo zvýšenej prísnosti právneho prostredia. Skutočné alebo potenciálne zmeny platných zákonov, predpisov, politík a administratívnych požiadaviek v sektore komerčných nehnuteľností, ako aj riziko stanovenia podmienok zo strany príslušných orgánov môžu viesť k značnej neistote a dodatočným nákladom, čo by mohlo mať nepriaznivý vplyv na podnikateľskú činnosť, čisté aktíva, finančnú situáciu a výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina môže byť predmetom environmentálnych záväzkov

Skupina ako vlastník nehnuteľností podlieha environmentálnym predpisom platným v Spojenom kráľovstve, ktoré môžu uložiť zodpovednosť za vyčistenie kontaminovanej pôdy, vodných tokov alebo podzemných vôd osobe, ktorá kontamináciu spôsobila alebo vedome umožnila.

Ak sa zistí, že Skupina porušila environmentálne predpisy, mohla utpieť ujmu na svojej povesti, sankciám za nedodržanie príslušných environmentálnych predpisov, zníženiu príjmov z prenájmu a zníženiu hodnoty jej nehnuteľností, čo by mohlo mať významný nepriaznivý vplyv na podnikanie, finančnú situáciu a výsledky hospodárenia Skupiny.

Environmentálne a iné zákony v Spojenom kráľovstve môžu vyžadovať, aby súčasní alebo predchádzajúci vlastníci alebo nájomcovia nehnuteľností zisťovali prítomnosť a/alebo vykonali odstránenie nebezpečných alebo toxických látok. Projektová spoločnosť ako vlastník a nájomca nehnuteľností môže byť tiež povinná uhradiť škody na majetku a náklady na vyšetrovanie a čistenie, ktoré vznikli iným osobám v súvislosti s takýmito látkami. Takéto zákony zvyčajne ukladajú zodpovednosť za vyčistenie a zodpovednosť s ohľadom na to, či títo vlastníci alebo nájomcovia vedeli o prítomnosti alebo úniku látok alebo ich spôsobili. Aj keď za kontamináciu môže byť zodpovedná viac ako jedna osoba, každá osoba, na ktorú sa vzťahujú príslušné environmentálne zákony, môže byť zodpovedná za všetky vzniknuté náklady na odstránenie znečistenia.

Okrem toho môžu tretie strany začať súdne konanie proti súčasnému alebo predchádzajúcemu vlastníkovi, nájomcovi alebo inej strane, ktorá má kontrolu nad nehnuteľnosťou, za škody a náklady vyplývajúce z látok pochádzajúcich z tejto nehnuteľnosti. Tieto škody a náklady môžu byť značné. Prítomnosť znečisťujúcich látok na nehnuteľnosti môže mať za následok aj nároky súkromných žalobcov na náhradu škody na zdraví alebo podobné nároky.

Ustanovenia v nájomných zmluvách alebo iných zmluvách môžu byť neplatné

Nájomné zmluvy a iné zmluvy, ktoré uzatvára najmä Projektová spoločnosť budú z veľkej časti pozostávať zo štandardizovaných zmlúv, ktoré budú uzatvárané s veľkým počtom zmluvných protistrán, najmä s nájomcami. Akékoľvek neplatné ustanovenia alebo nejasnosti v štandardizovaných zmluvách preto môžu ovplyvniť množstvo zmluvných vzťahov. Neplatnosť akýchkoľvek štandardizovaných ustanovení v zmluvách Skupiny by mohla viesť k ujme na právach Skupiny, k značnému počtu žalôb podaných proti Skupine alebo k tomu, že by Skupina bola nútená znášať náklady, ktoré predtým považovala za náklady, ktoré možno priradiť jej zmluvným protistránam.

Výskyt jedného alebo viacerých z uvedených rizík by mohol mať významný nepriaznivý vplyv na podnikanie, čisté aktíva, finančnú situáciu a výsledky hospodárenia Skupiny.

Prevádzkové a strategické riziko

Holdingová spoločnosť čelí množstvu operačných rizík, vrátane rizika vyplývajúceho zo závislosti od informačných technológií a telekomunikačnej infraštruktúry. Holdingová spoločnosť je závislá 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. Holdingová spoločnosť tak môže utrpieť významné finančné straty, môže dôjsť k regulačným zásahom a poškodeniu povesti. Holdingová spoločnosť je vystavená operačnému riziku, ktoré môže vzniknúť v dôsledku chyby vo vykonávaní, konfirmácii či vyrovnaní transakcií. Obdobné riziko môže vzniknúť pri transakciách, ktoré neboli riadne zaznamenané či vyúčtované; regulačné požiadavky v tejto oblasti vzrástli a očakáva sa ďalší nárast. Podnikanie Holdingovej spoločnosti 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.

Holdingová spoločnosť 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 Holdingovej spoločnosti a môže viesť k negatívnemu vplyvu na schopnosť Holdingovej spoločnosti plniť svoje záväzky z Úveru Triptych Offices.

Holdingová spoločnosť je vystavená 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 Holdingovej spoločnosti, jej hospodárske výsledky a schopnosť plniť svoje záväzky z Úveru Triptych Offices.

2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

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

Rizikové faktory týkajúce sa ustanovení Podmienok Dlhopisov

Riziko predčasného splatenia

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich (úplné alebo čiastočné) predčasné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 13. decembru 2025) a následne ktorýkoľvek deň až do Dňa konečnej splatnosti (tak ako je definovaný v článku 18.1 Podmienok) s príslušnou mimoriadnou kompenzáciou vypočítanou podľa článku 18.3 Podmienok. Obdobne môže predčasné splatenie Dlhopisov nastať aj v prípade predaja Projektu Triptych Offices podľa článku 18.5 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 Dlhopisu za predčasnú splatnosť (aj čiastočnú), výška tohto mimoriadneho výnosu Dlhopisu nebude celkom kompenzovať stratený výnos. Majiteľ je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

Riziko 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.

Riziko inflácie

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia. Inflácia znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Ak hodnota inflácie prekročí predpokladaný ročný výnos do splatnosti, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná. Miera inflácie v Slovenskej republike meraná indexom spotrebiteľských cien dosiahla v roku 2023 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 10,5 %¹ a priemerná ročná miera inflácie v období od 2016 do 2021 dosahovala výšku 1,85 %.² Napriek tomu, že v priebehu roku 2024 je možné očakávať spomaľovanie inflácie, keď medziročná miera inflácie meraná oproti rovnakému

1 Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky. Publikované dňa 15. januára 2024. Dostupné na: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/aboutus/office.activities/officeNews/archivaktualit/8c5b68dc-77ae-451a-b7b6-9c1cd352964a/tut/p/z1/tVJNU8lwEP0tHnps6FfwVtgHlrCARYkzcVJQ6ER2kAbWvrvDY4emBHFgznkY_P2vd28IIzixEreyA3XUvV8Z84JC15n4ZgMBpgCTJ-GMHbH0WxA59jDPfSCGGki1Hudo0SInC_temvLcm3zrbbaTLKRujPrke_MxoQqkcvmK2ABEX4akJWww5BntudjbqdhGth9gcXK9Xv9wONnkb2QK5TchF7-VjUz13BIUDD57AMyHNHCycAZDLyYUyxbw_c12g7ifgB47E1BBerSHCaNnIrEWLUIWFeejnP7YYAXpETKaF04rCAQcTEhAPAuz7Xoj7EJyt2-HA6PGH1Xq7KRR_HRGGbVeNRION6YLrvOzgLxJRWKb6WiZeoSQ1V166zKKudYma-Ya72v7y2woG1bZ6PUZpc5QhUWfIeSq9oIXiLRviii29nb9FTB9Vjanfy0a-nd3Ts9PYlr/dz/d5/L2dBISEvZOFBIS9nQSEh/.

2 Inflácia meraná CPI (národná metodika) - celková, jadrová, čistá - ročne [sp2043rs]. Štatistický úrad Slovenskej republiky. Dostupné dňa 15. marca 2022 na: http://datacube.statistics.sk/#/!view/sk/VBD_SLOVSTAT/sp2043rs/v_sp2043rs_00_00_00_sk.

obdobiu minulého roku v auguste 2024 dosiahla výšku 2,8%³, je možné očakávať, že inflačné tlaky aj naďalej budú pomerne silné aj s ohľadom na zamýšľanú konsolidáciu verejných financií v Slovenskej republike a s ňou spojený zámer zvýšiť sadzbu DPH zo súčasných 20% na 23%.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k zabezpečeniu Dlhopisov

Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta a akcií Holdingovej spoločnosti, ktoré sú predmetom zabezpečenia

Dlhopisy sú zabezpečené najmä záložným právom k 100 % obchodnému podielu v Emitentovi, záložným právom k pohľadávke, ktorú bude mať Emitent voči Holdingovej spoločnosti v súvislosti s Úverom Triptych Offices, záložným právom riadiacim sa právnym poriadkom Anglicka a Walesu (angl. *equitable mortgage*) k akciám Holdingovej spoločnosti a záložným právom k pohľadávkam Emitenta z Viazaného účtu (ako je definovaný nižšie) v zmysle článku 10 Podmienok.

Hodnota obchodného podielu Emitenta a akcií Holdingovej spoločnosti sa môže s ohľadom na rôzne korporátne, podnikateľské alebo iné kroky Emitenta, Hlavného akcionára, Holdingovej spoločnosti, spoločnosti JTRE Management a/alebo iných spoločností v Skupine či ich hospodárske výsledky výrazne zmeniť až do splatnosti Dlhopisov. Vo vzťahu k hodnote obchodného podielu Emitenta však platí, že jediným významným aktívom Emitenta sú pohľadávky z pôžičiek spriazneným osobám a hodnota založeného podielu je teda významne závislá od hodnoty týchto pohľadávok a schopnosti spriaznených spoločností ich splatiť. Obchodný podiel predstavuje istý element komfortu pre Majiteľov dlhopisov, je však nepravdepodobné, že by hodnota obchodného podielu postačovala na reálne krytie pohľadávok z Dlhopisov.

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

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

Riziko možného uvoľnenia záložného práva na akcie

Podmienky Dlhopisov umožňujú, že v prípade splnenia vopred stanovených podmienok súvisiacich s prípadným predajom Projektu Triptych Offices môže dôjsť k uvoľneniu záložného práva na akcie Holdingovej spoločnosti, a jeho nahradeniu ručiteľským vyhlásením zo strany spoločnosti JTRE Management, a. s., ktorá je ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu materskou spoločnosťou Holdingovej spoločnosti. Takúto zmenu je možné vykonať bez súhlasu Majiteľov. Agent pre zabezpečenie tiež nemá možnosť zmenu odmietnuť a bude povinný ju umožniť a vykonať, pokiaľ budú splnené príslušné odkladacie podmienky podľa Podmienok. Majitelia budú taktiež potenciálne vystavení riziku súvisiacemu s procesom zrušenia/uvoľnenia záložného práva na akcie Holdingovej spoločnosti a vystavenia ručiteľského vyhlásenia. Akékoľvek prípadné nejasnosti a/alebo spory ohľadom toho, či došlo platne k zrušeniu/uvoľneniu záložného práva na akcie Holdingovej spoločnosti a jeho nahradenia ručiteľským vyhlásením môžu Majiteľov vystaviť riziku, že ich pohľadávky z Dlhopisov nemusia byť zabezpečené v rovnakom rozsahu, ako predpokladali.

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

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

3 Indexy spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku - mesačne [sp0005ms]. Štatistický úrad Slovenskej republiky. Dostupné dňa 15. marca 2022 na https://datacube.statistics.sk/#/view/sk/VBD_INTERN/sp0005ms/v_sp0005ms_00_00_00_sk.

účinky záložného práva, musia svoje pohľadávky z Dlhopisov uplatniť prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie.

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

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

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

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

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

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

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

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

Dlhopisy budú vydané Emitentom, ktorý je založený podľa slovenského práva, pričom 100 % podiel v Emitentovi vlastní Hlavný akcionár, ktorý je založený podľa cyperského práva a má právnu formu akciovej spoločnosti (*public limited company*) podľa práva Cyperskej republiky a so sídlom v Cyperskej

republike. Výnosy z dlhopisov budú poskytnuté Holdingovej spoločnosť, ktorá je založená podľa práva Anglicka a Walesu a má právnu formu súkromnej akciovej spoločnosti (*private limited company*) so sídlom v Spojenom kráľovstve.

Prípadný výkon záložného práva na akcie Holdingovej spoločnosti preto bude musieť byť vykonaný v súlade s právnym poriadkom Anglicka a Walesu. Právne predpisy upravujúce výkon záložných práv a vymáhanie súkromno-právnych nárokov vo všeobecnosti Slovenskej republiky a Spojeného kráľovstva môžu byť rozdielne alebo 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 môžu nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov vymôcť svoje práva vyplývajúce zo záložného práva zriadeného k akciám Holdingovej spoločnosti.

Riziko zmeny práva v Spojenom kráľovstve

Dlhopisy budú splatné v roku 2028 a do ich splatnosti môže v Slovenskej republike a Spojenom kráľovstve dôjsť k zmene právneho poriadku ohľadom výkonu záložných práv. Tieto zmeny nie je možné v súčasnosti predvídať. Ak ale nastanú, môžu mať vplyv na práva vyplývajúce zo záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti a v niektorých prípadoch viesť k ich modifikácii alebo obmedzeniu spôsobom, ktorý môže mať nepriaznivý dopad na možnosť uplatnenia a vymáhania nárokov zabezpečených týmto záložným právom.

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

Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany. Navyše pre Dlhopisy neexistuje dobrovoľný systém ochrany vkladov. V prípade platobnej neschopnosti Emitenta sa teda investori do Dlhopisov nemôžu spoliehať na to, že im akékoľvek (zákonné či dobrovoľné) systémy ochrany nahradia stratu kapitálu investovaného do Dlhopisov, a môžu stratiť celú svoju investíciu.

Riziko podriadenosti

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

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

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

alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia než predpokladaná čiastka.

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

Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov

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

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

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

Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov

Investori by si mali byť vedomí, že Hlavný manažér bude oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach/pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane Smernice MiFID II, pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez zbytočného odkladu vrátený na účet investora. V prípade skrátenia objednávky nebude potenciálny investor schopný uskutočniť investíciu do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme. Skrátenie objednávky teda môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov. Emitent tiež môže pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia, pričom po takom pozastavení alebo ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov na sekundárnom trhu

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

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

regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť také Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Tieto skutočnosti môžu mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

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

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

Riziko kreditnej marže

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

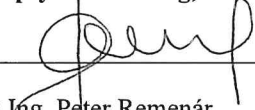
3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

Spoločnosť UK Triptych financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 589 557, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 182587/B, LEI: 097900CAKA0000217255 ako Emitent, v mene ktorého koná Ing. Peter Remenár, konateľ, vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Prospekte.

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

V Bratislave, dňa 11. novembra 2024.

UK Triptych financing, s.r.o.



Meno: Ing. Peter Remenár

Funkcia: konateľ

4. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

4.1 Audítori Emitenta

Emitent na účely tohto Prospektu zostavil individuálnu účtovnú závierku k 1. novembru 2024, ktorá bola zostavená podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Individuálna účtovná závierka bola overená audítorm, ktorým je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod č. 96. Audítor vydal k tejto účtovnej závierke neupravený výrok (bez výhrad).

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

4.2 Základné informácie o Emitentovi

(a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 11. októbra 2024 zakladateľskou listinou podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 1. novembra 2024 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Identifikačné číslo Emitenta (IČO) je 56 589 557.

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

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	UK Triptych financing, s.r.o.
Miesto registrácie:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 182587/B, IČO: 56 589 557
LEI:	097900CAKA0000217255
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 1. novembra 2024.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou ako spoločnosť s ručením obmedzeným.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Právny poriadok:	Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2 5941 8200
Webové sídlo:	www.jtre.sk
	Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta predstavuje 5 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom jediného spoločníka. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.

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

- Zakladateľská listina:** Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 11. októbra 2024.
- Predmet činnosti:** Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania (činnosti) Emitenta je uvedený v článku IV zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetov podnikania viď v časti 4.3 nižšie).
- Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť** Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Občiansky zákonník**) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).

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

Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne významné záväzky. Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 1. novembru 2024 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

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

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

(e) **Investície**

Emitent od zostavenia individuálnej účtovnej závierky k 1. novembru 2024 neuskutočnil, ani sa nezaviazal uskutočniť žiadne významné investície a žiadny z orgánov Emitenta neschválil akúkoľvek takúto investíciu.

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

Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 1. novembru 2024 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta. Emitent od svojho vzniku do dňa zostavenia tohto Prospektu neprijal žiadne úvery ani financovanie.

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

Činnosti Emitenta sú financované z čistej sumy výnosov emisie Dlhopisov, ktoré Emitent vydá a z príjmov z úrokových výnosov z úverov a/alebo pôžičiek, ktoré Emitent poskytne Holdingovej spoločnosti, prípadne zo zdrojov, ktoré môžu byť Emitentovi poskytnuté od Hlavného akcionára alebo zo skupiny Hlavného akcionára.

4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) **Hlavné činnosti**

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

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

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

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

Celková výška poskytnutých peňažných prostriedkov	Až do výšky celkovej menovitej hodnoty upísaných Dlhopisov vydaných v rámci Emisie, zníženej o všetky odmeny, náklady a výdavky v súvislosti s Emisiou.
Dátum konečnej splatnosti	Dátum konečnej splatnosti najneskôr 30 dní pred Dňom konečnej splatnosti.
Možnosť predčasného splatenia	Áno.
Mena	EUR

Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že takéto úvery alebo pôžičky budú poskytnuté Holdingovej spoločnosti na účely čiastočného splatenia záväzkov Holdingovej spoločnosti voči spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 (ďalej len **JTRE Financing 3**) za účelom splatenia emisie dlhopisov vydané touto spoločnosťou s ISIN: CZ0003520793, a to až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov. Záväzky z Dlhopisov budú splatené hlavne prostredníctvom splatenia úveru alebo pôžičky Holdingovou spoločnosťou, pričom finančné prostriedky na splatenie takéhoto úveru alebo pôžičky budú pochádzať najmä z výnosov z predaja a/alebo prenájomu Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices, ktorý je vlastnený 100%-nou dcérskou spoločnosťou Holdingovej spoločnosti, spoločnosťou PARK SIDE OFFICES Ltd, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 11736963, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len **Projektová spoločnosť**). Z tohto dôvodu Emitent uvádza nižšie opis Projektu Triptych Offices.

(c) **Hlavné trhy**

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

Keďže výťažok z emisie Dlhopisov bude poskytnutý Holdingovej spoločnosti a vzhľadom to, že záväzky z Dlhopisov budú splatené prostredníctvom splatenia úverov a/alebo pôžičiek Holdingovou spoločnosťou, pričom finančné prostriedky na splatenie takýchto úverov alebo pôžičiek budú pochádzať najmä z výnosov z predaja a/alebo prenájomu Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices, Emitent je nepriamo ovplyvnený dňom na trhu s kancelárskymi priestormi v Spojenom Kráľovstve a konkrétne v Londýne, zároveň tiež na makroekonomických faktoroch, akými sú napríklad vývoj HDP alebo nezamestnanosti.

Makroekonomické faktory

Trh kancelárskych priestorov a trh maloobchodných priestorov v Londýne je závislý na makroekonomických faktoroch, akými sú vývoj hrubého domáceho produktu (HDP), nezamestnanosť či inflácia v Spojenom kráľovstve. HDP Spojeného kráľovstva sa v 1. štvrťroku 2024 zvýšil o +0,7 % po poklese o -0,3 % v 4. štvrťroku 2023, čo predstavuje najvýraznejší rast od 4. štvrťroka 2021 a ukončenie miernej recesie, ktorá sa začala v 2. polroku 2023. Na mesačnej báze HDP v marci vzrástol o +0,4 % oproti +0,2 % rastu vo februári, čo predstavuje najsilnejší rast za posledných deväť mesiacov.⁴

Miera nezamestnanosti v Spojenom kráľovstve bola v marci 2024 na úrovni 4,3 %, čo predstavuje mierny nárast oproti roku 2023, keď bola miera nezamestnanosti na úrovni 4 %.⁵

Inflácia v Spojenom kráľovstve v roku 2023 dosiahla maximálnu hodnotu 9,2 %. V apríli 2024 sa inflácia znížila na najnižšiu úroveň od júla 2021, a to na 2,3 %, a v máji a júni 2024 klesla ďalej na 2 %. V júli 2024 však opäť mierne stúpila na 2,2 %.⁶

Situácia na trhu s kancelárskymi priestormi v Londýne za prvý polrok 2024

V 2. štvrťroku 2024 dosiahol objem prenajatých kancelárií v centre Londýna 2,45 mil. štvorcových stôp (približne 227 612 m²).⁷

V druhom štvrťroku sa uskutočnilo 16 transakcií v celkovej hodnote 0,8 miliardy GBP (približne 948 mil. EUR⁸), čo je o 157,3 % viac ako v prvom štvrťroku, ale stále výrazne pod štvrťročným dlhodobým priemerom 1,9 miliardy GBP (približne 2,2 miliardy EUR⁹). Rozšírenie okruhu investorov spolu s výrazným nárastom transakcií s väčšími priestormi naznačuje ďalší pozitívny rast v nasledujúcich obdobiach.¹⁰

Nájomné v časti Londýna City a Southbank sa po niekoľkých kľúčových prenájmoch zvýšilo na 82,50 GBP za štvorcovú stopu (približne 888 GBP za meter štvorcový, t. j. približne 1 050 eur za meter štvorcový).¹¹

(d) Opis Projektu Triptych Offices

4 Office for National Statistics. Dostupné na odkaze: <https://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/bulletins/gdpmonthlyestimateuk/april2024>

5 Office for National Statistics: Dostupné na odkaze: <https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peoplenotinwork/unemployment/timeseries/mgsx/lms>

6 Office for National Statistics: Dostupné na odkaze: <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/timeseries/d7g7/mm23>

7 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

8 Podľa kurzového lístka ECB platného ku dňu 14. októbra 2024.

9 Podľa kurzového lístka ECB platného ku dňu 14. októbra 2024.

10 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

11 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

Základné údaje

Vlastník	PARK SIDE OFFICES Ltd
Dokončenie výstavby:	2022
Lokalita:	Triptych Place, medzi ulicami Park Street na západe a severe a Emerson Street na východe, v meste Londýn, Spojené kráľovstvo
Rozloha (zastavaná plocha):	Približne 8 865 m ²

Projekt Triptych Offices sa nachádza v multifunkčnom projekte v Londýne navrhnutom renomovaným



londýnskym architektonickým štúdiom Squire&Partners. Zvlnené krivky fasády predstavujú svieži a výrazný kontrast k homogénnym symetrickým vežiam, ktoré charakterizujú panorámu Londýna.

Celý projekt pozostáva z troch budov. V dvoch z nich sa nachádza 168 bytov a maloobchodné priestory. V tretej budove sú kancelárske priestory, ktoré tvoria Projekt Triptych Offices. Projekt Triptych Offices bol ku dňu 19. júna 2024 spoločnosťou Knight Frank ocenený na hodnotu 100 miliónov GBP (približne 119,4 milióna EUR¹²⁾

Budova Projektu Triptych Offies bola navrhnutá podľa najvyšších štandardov s osobitným dôrazom na udržateľnosť a získala hodnotenie BREEAM „Excellent“ a hodnotenie certifikácie energetickej výkonnosti (Energy Performance Certificate alebo EPC) „B“, čo ju radí medzi top 5 % kancelárií v Londýne.

Budova Projektu Triptych Offices má deväť open-space poschodí s presklenými stenami po celej dĺžke a terasami na najvyšších troch poschodiach, ktoré sa môžu pochváliť nádherným výhľadom na mesto. V interiéri je dostatok denného svetla.

Prízemie tvorí recepcia a obchodné priestory s nájomcami - posilňovňou a kaviarňou.

Plochy kancelárií sa pohybujú od 794 m² na prvom poschodí a začínajú sa znižovať s rastúcou výškou až po deviate poschodie, ktoré ponúka 129 m² kancelárskych priestorov. Spodné prízemie ponúka 124 cyklistických stojanov, sprchy a kúpeľne.

Vo východnej budove aj západnej budove sa nachádzajú maloobchodní nájomcovia.

12 Podľa kurzového lístka ECB platného ku dňu 14. októbra 2024.

Projekt Triptych Offices bol skolaudovaný v roku 2022. V súčasnosti je plne prenajatá.

Projektová spoločnosť mala k 30. júnu 2024 záväzky vo výške 111,42 milióna GBP, pričom tržby Projektovej spoločnosti k rovnakému dátumu dosiahli úroveň 6,89 milióna GBP.

4.4 Organizačná štruktúra

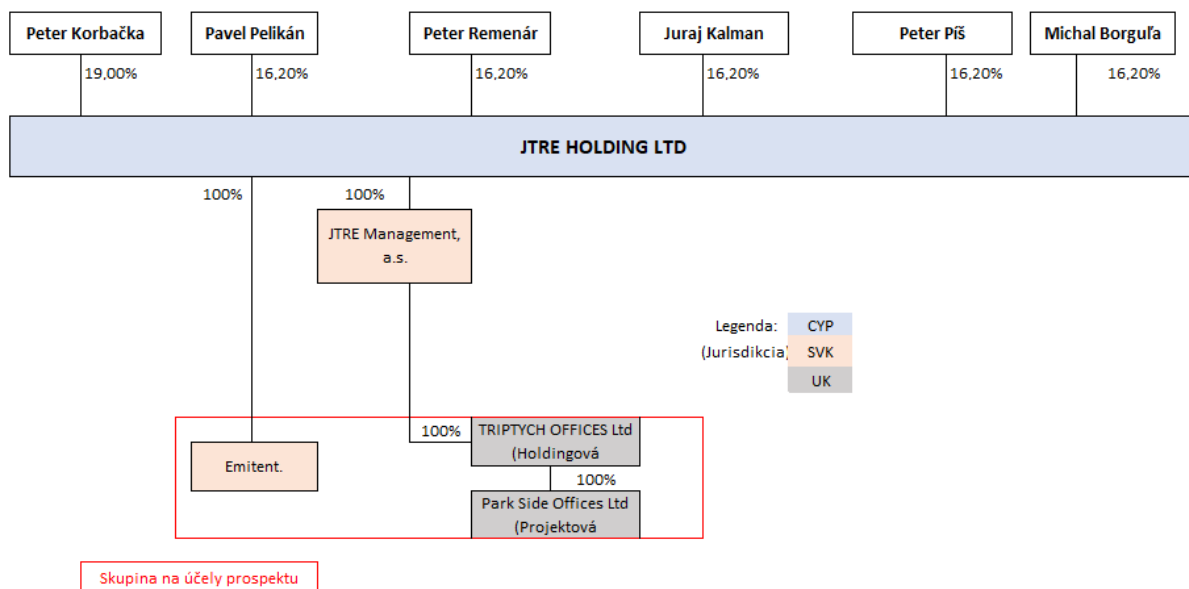
(a) Organizačná štruktúra skupiny Emitenta a pozícia Emitenta v nej

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť JTRE HOLDING LTD, spoločnosť existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (*limited liability company*), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553 (ďalej len **Hlavný akcionár**). Hlavný akcionár priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Hlavný akcionár je ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Peter Piš (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %) (ďalej len **Koneční vlastníci**).

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

Organizačná štruktúra Emitenta ku dňu vyhotovenia Prospektu zobrazuje Emitenta, Holdingovú spoločnosť, Projektovú spoločnosť, Hlavného akcionára, zoznam vybraných spoločností zo skupiny Hlavného akcionára a Konečných vlastníkov.



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

(b) Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny Emitenta

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

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

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

4.5 Informácie o trendoch

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

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 1. novembru 2024 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

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

Trendy týkajúce sa Emitenta vychádzajú zo skutočnosti, že hlavnou činnosťou Emitenta bude získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie Dlhopisov a ich poskytnutie Holdingovej spoločnosti prostredníctvom úverov alebo pôžičiek. Vzhľadom nato, že záväzky z Dlhopisov budú splatené prostredníctvom splatenia úverov alebo pôžičiek Holdingovou spoločnosťou, pričom finančné prostriedky na splatenie takýchto úverov alebo pôžičiek budú pochádzať z výnosov najmä z prenájmu a/alebo predaja Komerčných priestorov v Projekte Triptych Offices, ktoré budú dosahované dcérskou spoločnosťou Holdingovej spoločnosti – Projektovou spoločnosťou, je pravdepodobné, že na Emitenta budú počas bežného účtovného roka nepriamo pôsobiť najmä makroekonomické vplyvy a trendy na trhu s kancelárskymi priestormi a trh maloobchodných priestorov v Londýne, ktoré ovplyvňujú Projekt Triptych Offices.

Makroekonomický prehľad

Holdingská spoločnosť je spoločnosťou so sídlom v Spojenom kráľovstve a jej príjmy sú závislé predovšetkým na komerčnom úspechu Projektu Triptych Offices, ktorý je situovaný v Londýne.

HDP Spojeného kráľovstva sa v 1. štvrtroku 2024 zvýšil o +0,7 % po poklese o -0,3 % v 4. štvrtroku 2023, čo predstavuje najvýraznejší rast od 4. štvrtroka 2021 a ukončenie miernej recesie, ktorá sa začala v 2. polroku 2023. Na mesačnej báze HDP v marci vzrástol o +0,4 % oproti +0,2 % rastu vo februári, čo predstavuje najsilnejší rast za posledných deväť mesiacov.

Miera nezamestnanosti v Spojenom kráľovstve bola v marci 2024 na úrovni 4,3 %, čo predstavuje mierny nárast oproti roku 2023, keď bola miera nezamestnanosti na úrovni 4 %.

Inflácia v Spojenom kráľovstve v roku 2023 dosiahla maximálnu hodnotu 9,2 %. V apríli 2024 sa inflácia znížila na najnižšiu úroveň od júla 2021, a to na 2,3 %, a v máji a júni 2024 klesla ďalej na 2 %. V júli 2024 však opäť mierne stúpla na 2,2 %.

Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Londýne

Príjmy Holdingovej spoločnosti sú závislé predovšetkým na komerčnom úspechu Projektu Triptych Offices, ktorý je situovaný v centre Londýna.

V druhom štvrtroku sa uskutočnilo 16 transakcií v celkovej hodnote 0,8 miliardy GBP (približne 948 mil. eur), čo je o 157,3 % viac ako v prvom štvrtroku, ale stále výrazne pod štvrtročným dlhodobým priemerom 1,9 miliardy GBP (približne 2,2 miliardy eur). Rozšírenie okruhu investorov spolu s výrazným nárastom transakcií s väčšími priestormi naznačuje ďalší pozitívny rast v nasledujúcich obdobiach.¹³

Ponuka a obsadenosť

13 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

Príjmy Holdingovej spoločnosti sú závislé predovšetkým na komerčnom úspechu Projektu Triptych Offices, ktorý je situovaný v centre Londýna.

Ponuka kancelárskych priestorov v centre Londýna dosiahla v 2. štvrtroku 2024 viac ako 24 mil. štvorcových stôp (viac ako 2,2 mil. m²). Neobsadenosť v celom centrálnom Londýne v 2. štvrtroku mierne klesla na 9,4 %, čo predstavuje malý pokles oproti 9,9 % v 1. štvrtroku 2024 avšak, stále zostáva nad 10 ročným priemerom na úrovni 7,1 %.¹⁴

Dopyt

Najväčším prenájmom v 4. štvrtroku roku 2023 bol predbežný prenájom 520 359 štvorcových stôp (približne 48 342 m²), ktorý podpísala banka HSBC v Panorama St. Paul's, rok pred dokončením budovy v roku 2025. K transakcii takéhoto rozsahu nedošlo od 1. štvrtroku roku 2018.¹⁵

Najväčším prenájmom 2. štvrtroka roku 2024 bol predbežný prenájom 248 533 štvorcových stôp (približne 23 089 m²) spoločnosťou Citadel na 2 Finsbury Avenue, EC2M. Ďalej bolo zaznamenaných šesť prenájmov nad 60 000 štvorcových stôp (približne 5 574 m²) a tri nad 100 000 štvorcových stôp (približne 9 290 m²), čím sa priemerná veľkosť nájomnej transakcie zvýšila na viac ako 8 200 štvorcových stôp (približne 761 m²).¹⁶

Prenájom

Nájomné v časti Londýna City a Southbank sa po niekoľkých kľúčových prenájmoch zvýšilo na 82,50 GBP za štvorcovú stopu (približne 888 GBP za meter štvorcový, t. j. približne 1 050 eur za meter štvorcový).¹⁷

4.6 Prognózy a odhady zisku

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

4.7 Riadiace a dozorné orgány

(a) Všeobecné informácie

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

(b) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Konateľ (konatelia) Emitenta

Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje vždy konateľ (konatelia). Konateľ je oprávnený konať samostatne ako jeho štatutárny orgán. Konateľ je oprávnený konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupuje Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Konateľ riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Konateľ vykonáva obchodné vedenie spoločnosti vo všetkých záležitostiach, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia

14 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

15 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

16 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

17 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q2-2024-11459.pdf>

valného zhromaždenia Emitenta zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľa patrí najmä zvolávanie valného zhromaždenia a organizačné zabezpečenie jeho priebehu ako aj zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov, informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti, vykonávanie uznesenia valného zhromaždenia a plnenie ďalších povinností podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

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

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

Ing. Peter Remenár

Funkcia s dňom vzniku: Konateľ od 1. novembra 2024

Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie: Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach Draft Stone s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o., JTRE financing 2, s.r.o., JTRE Financing 4, s.r.o., JTRE Financing 5, s.r.o., JTRE Financing, s.r.o., Office Center Services s. r. o., ako člen predstavenstva v spoločnosti Interhouse Košice, a.s. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.

Ing. Pavel Pelikán

Funkcia s dňom vzniku: Konateľ od 1. novembra 2024

Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie: Pavel Pelikán absolvoval Stavebnú fakultu na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako výkonný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež je členom a predsedom predstavenstva spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach JTRE financing 2, s.r.o., JTRE Financing 4, s.r.o., JTRE Financing 5, s.r.o., JTRE Financing, s.r.o., MARINELI, s. r. o., Office Center Services s. r. o. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.

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

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

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

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

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

4.8 Hlavní akcionári

(a) Kontrola nad Emitentom

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

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

(b) Opis činnosti Hlavného akcionára

Hlavný akcionár je súčasťou developerskej skupiny JTRE (ďalej len **JTRE**).

Skupina JTRE pôsobí primárne na slovenskom, britskom a nemeckom trhu nehnuteľností, kde prostredníctvom svojich dcérskych spoločností developuje kancelárske a rezidenčné komplexy a vlastní a spravuje hotely. Hlavný akcionár priamo alebo nepriamo vlastní podiely v spoločnostiach, ktorých hlavnou činnosťou je development rezidenčných, retailových a kancelárskych projektov, prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov a hotelov. Správu majetku, tzv. „*Asset management*“ a „*Property management*“ a ostatné ďalšie služby obstaráva spoločnosť, JTRE a.s. Správu nehnuteľností a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť Danube facility services, s.r.o.

JTRE pôsobí na realitnom trhu už viac ako 25 rokov. Vďaka rozsahu a kvalite realizovaných projektov a medzinárodným skúsenostiam patrí medzi lídrov v oblasti realitného developmentu na Slovensku aj v celom regióne strednej Európy.

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

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

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

Vysokú kvalitu projektov deklarujú aj viaceré kľúčové ocenenia, vrátane „*Construction & Investment Journal*“ – prestížnou CEE realitnou publikáciou – v kategórii Stavba roka a ďalších kategóriách.

Skupina bola šesť krát ocenená ako Developer roka magazínom ASB – tak profesionálnou porotou, ako aj verejnosťou.

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

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

V roku 2021 nadobudla JTRE hotel DoubleTree by Hilton Košice.

V roku 2023 odpredala JTRE projekt Landererova 12 a Pribinova 19.

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

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

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

Emitent bol založený dňa 11. októbra 2024 a vznikol zápisom do obchodného registra dňa 1. novembra 2024. Neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia. Do tohto Prospektu je odkazom zahrnutá správa audítora a individuálna účtovná závierka Emitenta zostavená k 1. novembru 2024 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Správa audítora tvorí súčasť individuálnej účtovnej závierky Emitenta. Uvedená individuálna účtovná závierka je zahrnutá do Prospektu prostredníctvom odkazu v článku 5 Prospektu.

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

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

4.10 Súdne a rozhodcovské konania

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

4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

V období od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 1. novembru 2024 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej významnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Emitenta.

4.12 Významné zmluvy

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

PROSPEKT

Z hľadiska Projektu Triptych Offices považuje Emitent za významné zmluvy o financovaní, zmluvy s jednotlivými dodávateľmi prác a zmluvy s nájomcami. Všetky takéto zmluvy boli uzatvorené Projektovou spoločnosťou v rámci jej bežnej činnosti ohľadom Projektu Triptych Offices.

5. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

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

- (a) Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta k 1. novembru 2024, zostavená v súlade so SAS (<https://www.jtre.sk/sites/default/files/2024-11/UK%20Triptych%20-%20Auditovana%20uctovna%20zavierka%282085639.1%29.pdf>);

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.

6. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

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

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

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

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

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

7. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na **Podmienky**, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**). Tento článok 7. Prospektu nahrádza emisné podmienky Dlhopisov v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**).

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

1. EMITENT DLHOPISOV, PRÁVNE PREDPISY A SCHVÁLENIA

- 1.1 Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou UK Triptych financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 589 557, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 182587/B, LEI: 097900CAKA0000217255 (ďalej len **Emitent**) v súlade so Zákonom o dlhopisoch a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).
- 1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 8. novembra 2024. Schválenie iným orgánom Emitenta sa nevyžaduje.

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

- 2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečený záložným právom v rozsahu podľa článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) týchto Podmienok.
- 2.2 Názov Dlhopisov je TRIPTYCH 6,40/2028.
- 2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 27 000 000 EUR (ďalej len **Celkový objem Emisie**). Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac 27 000 kusov.
- 2.4 ISIN Dlhopisov je SK4000026282.
- 2.5 FISN Dlhopisov je UKTrifin/6.4 BD 20281213.
- 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:

$$EK = 100 \% + \left(\frac{6,4\%}{360} \times PD \right)$$

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 Emisného kurzu a úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom (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 A SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**).
- 3.2 Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa.
- 3.3 Dátum vydania Dlhopisov (tiež **Dátum emisie**) je stanovený na 13. decembra 2024. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (**Nariadenie o prospekte**) a právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

4. MAJITELIA DLHOPISOV

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

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

6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, 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**), (ii) práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch a (iii) práv, ktoré sú vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.

6.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

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 Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie**).

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

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

- (a) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia v zmysle článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) Podmienok;
- (b) výkon práv spojených so Zabezpečením podľa článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) Podmienok;
- (c) uzavretie a výkon práv súvisiacich so Zmluvou o vyplatení prostriedkov a podriadení v zmysle článku 14.10 Podmienok;
- (d) inkaso platieb v prospech Majiteľov v súvislosti s výkonom Zabezpečenia; a
- (e) prihlásenie v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu pohľadávok Majiteľov z Dlhopisov a zastupovanie Majiteľov v takomto konaní.

PROSPEKT

- 7.4 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agenta pre zabezpečenie, ako spoločného zástupcu Majiteľov, obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Agent pre zabezpečenie je povinný konať pre Majiteľov výlučne v rozsahu, ako je výslovne uvedené v Podmienkach, a nikdy nie nad ich rámec. Vo vzťahu k iným záležitostiam uvedeným v § 5d ods. 2 Zákona o dlhopisoch nie je ustanovený žiadny spoločný zástupca.
- 7.5 V rozsahu, v ktorom uplatňuje Agent pre zabezpečenie práva Majiteľov spojené s Dlhopismi a Zabezpečením, nemôžu Majitelia uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov.

8. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA

- 8.1 Závazky z Dlhopisov budú zakladat' priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (po zriadení Zabezpečenia a v jeho rozsahu podľa Podmienok) zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi rovnako.
- 8.2 Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame § 9 Zákona o konkurze (ďalej len spriaznený záväzok), bude (a) v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike (i) automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta a (ii) veriteľ spriazneného záväzku nebude mať žiadnu výhodu zo Zabezpečenia a (b) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť spriaznený záväzok uspokojený, rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. 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.

10. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV

- 10.1 Závazky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené nasledujúcimi záložnými právami zriadenými nižšie uvedenými osobami:

Obchodné meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
JTRE HOLDING LTD, spoločnosť existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>), so sídlom	Záložné právo prvého poradia v prospech Agenta pre zabezpečenie k 100 % obchodnému podielu v Emitentovi	zmluva o zriadení záložného práva na obchodný podiel podľa slovenského práva (ďalej len Záložná zmluva na obchodný podiel)

Obchodné meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
<p>Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553 (ďalej aj ako JTRE Holding)</p>		
<p>Emitent</p>	<p>Záložné právo prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agentu pre zabezpečenie k pohľadávkam zo zmluvy o úvere alebo akejkoľvek inej obdobnej zmluvy, na základe ktorej bude výťažok z Emisie poskytnutý Holdingovej spoločnosti (ďalej len Záložné právo k pohľadávkam z úveru)</p>	<p>záložná zmluva na pohľadávky podľa slovenského práva (ďalej len Záložná zmluva na pohľadávky z úveru)</p>
<p>Emitent</p>	<p>Záložné právo prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agentu pre zabezpečenie k pohľadávkam zo zmluvy o zriadení a vedení bankového účtu Emitenta IBAN SK83 8320 0000 0012 0014 0061 (ďalej len Viazaný účet Emitenta), ktorý bude vedený u Agentu pre zabezpečenie (ďalej len Záložné právo k pohľadávkam z viazaného účtu Emitenta)</p>	<p>záložná zmluva na pohľadávky podľa slovenského práva (ďalej len Záložná zmluva na pohľadávky z účtu)</p>
<p>JTRE Management, a. s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 43 907 008, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 4390/B</p>	<p>Záložné právo riadiace sa právnym poriadkom Anglicka a Walesu (angl. <i>equitable mortgage</i>) prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom</p>	<p>zmluva o zriadení záložného práva k akciám riadiaca sa právnym poriadkom Anglicka a Walesu (angl. <i>equitable mortgage</i>) podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu</p>

Obchodné meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
(ďalej len JTRE Management)	a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agentu pre zabezpečenie k akciám v Holdingovej spoločnosti predstavujúcich 100%-ný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach v Holdingovej spoločnosti (ďalej len Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti).	(ďalej len Záložná zmluva na UK akcie)

Záložné právo zriadené na základe Záložnej zmluvy na obchodný podiel, záložné právo zriadené na základe Záložnej zmluvy na pohľadávky z úveru, záložné právo zriadené na základe Záložnej zmluvy na pohľadávky z účtu a záložné právo na akcie riadiace sa právom Anglicka a Walesu (angl. *equitable mortgage*) zriadené na základe Záložnej zmluvy na UK akcie sa spoločne označujú ako **Zabezpečenie** alebo **Záložné práva** a každá osoba, ktorá zriaďuje Záložné právo sa označuje ako **Záložca**.

Záložná zmluva na obchodný podiel, Záložná zmluva na pohľadávky z úveru, Záložná zmluva na pohľadávky z účtu a Záložná zmluva na UK akcie sa spoločne označujú ako **Záložné zmluvy** a samostatne každá ako **Záložná zmluva**.

- 10.2 Záložná zmluva na obchodný podiel, Záložná zmluva na pohľadávky a Záložná zmluva na UK akcie budú uzavreté najneskôr tri Pracovné dni pred Dátumom emisie.
- 10.3 Záložné práva uvedené v článku 10.1 vyššie vzniknú resp. budú zaregistrované v takom poradí, v takom čase a spôsobom, ktorý vyžadujú akékoľvek príslušné právne predpisy a Záložné zmluvy, najneskôr však v lehote 15 dní po Dátume emisie.
- 10.4 **Spôsob zabezpečenia Dlhopisov**

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

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

- (a) s tým, aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z týchto Podmienok ako spoločnému zástupcovi Majiteľov ohľadom Zabezpečenia, zo Zákona o dlhopisoch, z každej Záložnej zmluvy a zmluvy s Agentom pre zabezpečenie, uzavretej medzi Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**) a to vrátane v súvislosti so zánikom Záložného práva podľa článku 10.16 Podmienok a/alebo uvoľnenia Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti podľa článku 10.17 Podmienok;
- (b) s uzavretím a záväznosťou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a

- (c) s tým, že na výkon Zabezpečenia je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia.

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

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

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

10.8 **Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agentu pre zabezpečenie**

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

10.9 **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 článkoch 10.10 až 10.14 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.

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

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

10.11 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva k pohľadávkam z úveru

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

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

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

10.13 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti

Záložné právo zriadené podľa Záložnej zmluvy na UK akcie môže byť realizované akýmkoľvek spôsobom dohodnutým v Záložnej zmluve na UK akcie a/ alebo právne možným v čase začatia výkonu Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti.

10.14 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva zriadeného po Dátume emisie

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

10.15 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 výťažok z výkonu Zabezpečenia nebude postačovať na úhradu všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví Majitelia uspokojení z výťažku výkonu Zabezpečenia pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov bude ďalej vymáhateľná voči Emitentovi v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto rozdelení nebude Agent pre zabezpečenie povinný titulom § 515 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov uhradiť žiadnemu Majiteľovi nič navyše. Prípadný prebytok výťažku z výkonu Zabezpečenia bude bez zbytočného odkladu vrátený Emitentovi, alebo (pokiaľ to bude povolené podľa príslušných právnych predpisov) ním určenej osobe.
- (c) Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia, vrátane výťažku zo Zabezpečenia (prípadne aj speňaženia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto článku Podmienok. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

10.16 Zánik Zabezpečenia

Ak Emitent nemá voči žiadnemu Majiteľovi žiaden nesplatený peňažný záväzok z Dlhopisov a žiaden takýto peňažný záväzok nemôže vzniknúť ani v budúcnosti (príčom 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.

10.17 Možnosť uvoľnenia Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti

- (a) Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti bude Agentom pre zabezpečenie v spolupráci so spoločnosťou JTRE Management uvoľnené a/alebo iným spôsobom platne zrušené v prípade, pokiaľ:
 - (i) Emitent oznámi Agentovi pre zabezpečenie v súlade s ustanoveniami Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majiteľom dlhopisov v súlade s článkom 26 (*Oznámenia*) Podmienok, že rokuje o potenciálnom predaji Projektu Triptych Offices pričom podľa dobromyseľného odhadu Emitenta dôjde k platnému uzatvoreniu právne záväzných dokumentov, na základe ktorých má za predpokladu splnenia tam definovaných podmienok dôjsť k Predaju Projektu (ďalej len **Podpis predaja Projektu** v lehote jedného mesiaca od tohto oznámenia;
 - (ii) zo strany spoločnosti JTRE Management bude v prospech Majiteľov vystavené ručenie, ktoré bude spĺňať podmienky uvedené v nasledujúcom článku 10.18 Podmienok; a zároveň
 - (iii) spoločnosť JTRE Management bude 100% vlastníkom akcií v Holdingovej spoločnosti.

10.18 Požiadavky na ručiteľské vyhlásenie

Ručenie podľa odseku 10.17(a)(ii) bude musieť spĺňať nasledovné podmienky:

- (a) Spoločnosť JTRE Management sa ako ručiteľ podľa ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaviazuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, spoločnosť JTRE Management na Písomnú výzvu (ako je definovaná nižšie) Majiteľa zaplatí takú čiastku namiesto Emitenta v súlade s ručiteľským vyhlásením.
- (b) Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa ručiteľského vyhlásenia voči spoločnosti JTRE Management.
- (c) Na účely ručiteľského vyhlásenia sa za **Písomnú výzvu** bude považovať výzva Majiteľa urobená v slovenskom alebo anglickom jazyku, ktorá bude doručená doporučenou poštou spoločnosti JTRE Management prostredníctvom Administrátora na adresu jeho Určenej prevádzkarne. Výzva Majiteľa bude musieť 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 ručiteľského vyhlásenia uplatňovaný, číslo majetkového účtu a názov obchodníka, u ktorého je účet vedený. Administrátor bez zbytočného odkladu informuje spoločnosť JTRE Management o doručení Písomnej výzvy. Písomnú výzvu bude musieť podpísať (a) príslušný Majiteľ, alebo (b) oprávnený zástupca Majiteľa, pričom podpis na Písomnej výzve bude musieť byť úradne overený a Písomná výzva bude musieť byť doručená spolu s dokumentmi dostatočne preukazujúcimi oprávnenie podpisujúcej osoby konať v mene príslušného Majiteľa.
- (d) Na účely ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** budú považovať akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a akýkoľvek úrok z Dlhopisov a akékoľvek peňažné záväzky

Emitenta voči Majiteľom, ktoré vznikli alebo vzniknú v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevykonalosti (s výnimkou nevykonalosti v dôsledku ich premlčania) povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu), pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,3-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.

- (e) Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie podľa predchádzajúceho odseku, celková povinnosť spoločnosti JTRE Management plniť na základe ručiteľského vyhlásenia bude obmedzená do celkovej maximálnej 35 100 000 EUR.
- (f) Záväzky spoločnosti JTRE Management vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia budú predstavovať priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky spoločnosti JTRE Management, ktoré budú mať 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.
- (g) Spoločnosť JTRE Management v ručiteľskom vyhlásení prehlási a potvrdí, že sa oboznámila s Prospektom, vrátane Podmienok, a zmluvou uzavretou medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie (ďalej len **Zmluva s administrátorom**), súhlasí s nimi a bude nimi viazaná v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti ručiteľa.
- (h) Spoločnosť JTRE Management bude povinná vykonať každú platbu na základe ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi vykoná Administrátor v mene spoločnosti JTRE Management platby na príslušný účet Majiteľa; článok 19 Podmienok sa použije primerane. Na účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku článku 19 Podmienok. Záväzok spoločnosti JTRE Management z ručiteľského vyhlásenia bude splatný 30. (tridsiaty) deň nasledujúci po obdržaní Písomnej výzvy spoločnosťou JTRE Management od príslušného Majiteľa.
- (i) Všetky platby vykonané spoločnosťou JTRE management 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.
- (j) Spoločnosť JTRE Management v ručiteľskom vyhlásení Majiteľom vyhlási a zaručí, že:
 - (i) je oprávnená platne vystaviť ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia;
 - (ii) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie ručiteľského vyhlásenia; a
 - (iii) obdržala všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z ručiteľského vyhlásenia.
- (k) Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad, ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním sa budú riadiť právom Slovenskej republiky. Ručiteľské vyhlásenie bude predstavovať zabezpečenie Dlhopisov v zmysle § 20b Zákona o dlhopisoch.
- (l) Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vzniknú 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.

- (m) Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom spoločnosti JTRE Management a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.
- (n) Ako pretrvávajúca povinnosť spoločnosti JTRE Management, ktorá zostáva v platnosti aj v prípade zániku ručenia sa spoločnosť JTRE Management zaviazala, že v prípade, že Predaj Projektu nenastane v lehote: (i) piatich (5) mesiacov odo dňa Podpisu predaja Projektu a/alebo (ii) šiestich (6) mesiacov odo dňa vykonania oznámenia podľa odseku 10.17(a)(i) Podmienok, podľa toho ktorá z týchto udalostí nastane skôr, bude z jej strany opätovne zriadené Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti v rozsahu, v akom existovalo bezprostredne pred jeho uvoľnením podľa článku 10.17 Podmienok.
- (o) Prípadné opätovné zriadenie Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti podľa predchádzajúceho odseku bude predstavovať dôvod zániku ručenia zo strany spoločnosti JTRE Management.

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

Pre odstránenie pochybností, domnienka spriaznenosti podľa § 9 ods. 5 Zákona o konkurze, v súvislosti s registrom partnerov verejného sektora sa nepovažuje za okolnosť zakladajúcu spriaznenosť Agentu pre zabezpečenie a Emitenta.

10.20 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, Holdingovou spoločnosťou, Projektovou spoločnosťou 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.

10.21 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 26 (*Oznámenia*) Podmienok.

10.22 Výmena Agentu pre zabezpečenie Emitentom

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

10.23 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

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

10.24 Ak Agent pre zabezpečenie v konkurze, reštrukturalizácii alebo obdobnom 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.

11. FINANČNÝ ZÁVÄZOK LTV

11.1 Na účely Podmienok:

Podriadený dlh znamená:

- (a) nezabezpečené finančné zadĺženie spoločností Skupiny, ktoré je:
 - (i) v celom rozsahu právne účinne pre prípad konkurzu (alebo obdobného konania vo vzťahu k Holdingovej spoločnosti) podriadené:
 - (A) v prípade Emitenta, záväzkom Emitenta z Dlhopisov; a
 - (B) v prípade Holdingovej spoločnosti, záväzkom Holdingovej spoločnosti z Refinancovania maturujúcej emisie voči Emitentovi; a
 - (ii) je splatné až po úplnom splnení všetkých záväzkov Emitenta z Dlhopisov,

pričom v rozpore s touto definíciou nie je, pokiaľ je Podriadený dlh zabezpečený ručením a/alebo inou formou zabezpečenia poskytnutého zo strany spoločnosti patriacej do skupiny spoločnosti JTRE Holding, avšak mimo Skupiny, ktorá nebude mať dopad na poradenie, v ktorom bude Podriadený dlh uspokojovaný v prípade konkurzu (alebo obdobného konania vo vzťahu k Holdingovej spoločnosti).

Projekt Triptych Offices znamená nehnuteľnosti a/alebo práva k nehnuteľnostiam vlastnené Projektovou spoločnosťou vo Veľkej Británii, konkrétne:

- (a) pozemky a budovy (*freehold land and buildings*) známe ako 185 PARK STREET, Londýn, SE1 9BL, Veľká Británia zapísané v Registri nehnuteľností jeho veličenstva (*HM Land Registry*) pod registračným číslom TGL522774; a

- (b) prenajaté pozemky a budovy (*leasehold land and buildings*) známe ako obchodné jednotky, 185 PARK STREET, Londýn, SE1 9DY, Veľká Británia zapísané v Registri nehnuteľností jeho veličenstva (*HM Land Registry*) pod registračným číslom TGL537196.

Projektová spoločnosť znamená spoločnosť PARK SIDE OFFICES Ltd, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 11736963, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo.

Sesterská rezidenčná spoločnosť znamená spoločnosť TRIPTYCH RESIDENTIAL Ltd, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 12057972, so sídlom: C/O Bulldog Global Financial Services (Uk) Ltd Warnford Court, 29 Throgmorton Street, Londýn, Anglicko, EC2N 2AT, Spojené kráľovstvo.

Skupina znamená Emitenta, Projektovú spoločnosť a Holdingovú spoločnosť.

- 11.2 Emitent sa do doby splnenia všetkých jeho peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje zabezpečiť, že Ukazovateľ LTV nebude v ktoromkoľvek okamihu vyšší ako 80%.
- 11.3 **Ukazovateľ LTV** bude vypočítaný podľa vzorca:

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

kde:

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

- (a) Podriadeného dlhu;
- (b) finančného zadĺženia existujúceho iba medzi jednotlivými spoločnosťami zo Skupiny (ďalej len **Vnútroskupinové financovanie**); a
- (c) dlhu Holdingovej spoločnosti voči Sesterskej rezidenčnej spoločnosti a spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., ktorý existuje ku dňu tohto Prospektu, a ktorý bude splatený najneskôr do 20. decembra 2024.

P znamená hodnotu Projektu Triptych Offices stanovenú podľa dostupného ocenenia pripraveného v súlade s týmto článkom 14.1 Podmienok;

H znamená v ktoromkoľvek okamihu kladný zostatok na bankových účtoch spoločností Skupiny, čo pre vylúčenie pochybností zahŕňa aj akékoľvek kladné zostatky na Viazanom účte Emitenta.

Výpočty Ukazovateľa LTV vykoná Emitent, pričom na účely výpočtu premennej U sa použijú auditované individuálne účtovné závierky resp. účtovné záznamy Emitenta a ostatných spoločností Skupiny. Každé hodnotenie Ukazovateľa LTV bude vykonané na základe ocenenia hodnoty celého Projektu Triptych Offices nie staršieho ako štyri mesiace jednou zo spoločností patriacich do skupín Jones Lang LaSalle, Cushman&Wakefield, Colliers, CBRE, Savills a Knight Frank alebo inou renomovanou spoločnosťou poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností akceptovateľnou pre Agentu pre zabezpečenie. Ak nepôjde o spoločnosť menovite uvedenú v tomto článku 14.1 Podmienok, na vykonaní ocenenia hodnoty Projektu Triptych Offices takouto spoločnosťou sa musia dohodnúť Emitent a Agent pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša ktorákoľvek zo spoločností Skupiny. Pre odstránenie pochybností: ocenenie bude vždy vykonané v mene euro a/alebo britskej libry;

- (a) ocenenie nemusí byť vo forme znaleckého posudku v zmysle príslušných právnych predpisov;

PROSPEKT

- (b) ocenenie musí byť vykonané na základe štandardov *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards*; a
 - (c) ocenenie bude vykonané výnosovou metódou (*investment method*).
- 11.4 Akékoľvek údaje prevzaté z účtovných závierok Holdingovej spoločnosti, Projektovej spoločnosti a/alebo ocenení Projektu Triptych Offices budú prepočítané na menu euro podľa konverzného kurzu ECB platného pre deň, ku ktorému budú tieto účtovné závierky a/alebo ocenenia zostavené.
- 11.5 Hodnotenie Ukazovateľa LTV Emitent oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 26 (*Oznámenia*) Podmienok vždy na ročnej báze do 30. júna daného roka podľa údajov k 31. decembru predchádzajúceho roka až do Dňa konečnej splatnosti (prvýkrát teda do 30. júna 2025).
- 11.6 Výpočty Ukazovateľa LTV podľa článku 11.3 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.
- 11.7 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 sídle Emitenta.

12. NÁPRAVA NEPLNENIA FINANČNÝCH ZÁVÄZKOV

12.1 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 P sa použijú ocenenia, na základe ktorých bol Ukazovateľ LTV vypočítaný naposledy v jeho riadnom termíne podľa článku 11.5;
- (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.

- 12.2 Emitent je povinný bezodkladne po tom, čo sa dozvedel alebo s vynaložením odbornej starostlivosti mal dozvedieť o porušení Ukazovateľa LTV podľa článku 11 (*Finančný záväzok LTV*) Podmienok, oznámiť túto skutočnosť Majiteľom spôsobom podľa článku 26 (*Oznámenia*) Podmienok a tiež písomne Agentovi pre zabezpečenie.
- 12.3 Do 30 Pracovných dní po oznámení podľa článku 12.2 môže Emitent vykonať nápravu Ukazovateľa LTV alebo zabezpečiť vykonanie nápravy treťou osobou, a to:
- (a) navýšením základného imania Emitenta peňažným vkladom,
 - (b) poskytnutím peňažného príspevku do ostatných kapitálových fondov Emitenta;
 - (c) vykonanie ekvivalentných krokov, ako sú uvedené v bodoch (a) alebo (b) vyššie vo vzťahu k ostatným spoločnostiam Skupiny; alebo
 - (d) 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 11.2 Podmienok.

Emitent bezodkladne po vykonaní Nápravy oznámi túto skutočnosť Majiteľom spôsobom podľa článku 26 (*Oznámenia*) 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.

13. VIAZANÝ ÚČET EMITENTA A DSCR REZERVA

- 13.1 Emitent zabezpečí, že prostriedky získané z Emisie vo výške zodpovedajúcej prvému riadnemu polročnému výnosu Dlhopisov zodpovedajúcich Celkovému objemu Emisie (ďalej len **DSCR Rezerva**) budú bezodkladne poukázané na Viazaný účet Emitenta, ktorý bude vedený u Agenta pre zabezpečenie.
- 13.2 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 disponovania s čiastkou DSCR Rezervy v prípade, že:
- (a) 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
 - (b) Ukazovateľ DSCR vypočítaný podľa článku 13.3 nižšie je za ktorokoľvek Sledované obdobie rovný alebo vyšší ako 110%. V takomto prípade je Emitent oprávnený vybrať DSCR rezervu z Viazaného účtu Emitenta (na vylúčenie pochybností iba v celom rozsahu) a použiť ju na účely poskytnutia financovania Holdingovej spoločnosti. Pre vylúčenie pochybností platí, že po tomto použití DSCR Rezervy ju Emitent nie je povinný opätovne doplniť.
- 13.3 **Ukazovateľ DSCR** znamená ukazovateľ vypočítaný na základe finančných výkazov jednotlivých členov Skupiny podľa nasledujúceho vzorca, a to na úrovni Skupiny po vylúčení akýchkoľvek vnútroskupinových väzieb:

$$DSCR = \frac{\text{Upravená EBITDA}}{\text{Dlhová služba Skupiny}} \times 100 \%$$

kde:

Dlhová služba Skupiny znamená platby istiny a úrokov vykonávané vo vzťahu k úverom, dlhopisom (vrátane Dlhopisov) a iným finančným záväzkom počas Sledovaného obdobia.

Upravená EBITDA znamená ukazovateľ vypočítaný na úrovni Skupiny za Sledované obdobie, ktorý bude vypočítaný na základe Finančných výkazov nasledovne:

- (a) + prevádzkový výsledok hospodárenia;
- (b) + odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku;
- (c) – tržby z predaného dlhodobého majetku;
- (d) + zostatková cena predaného dlhodobého majetku; a
- (e) + zmena stavu rezerv a opravných položiek v prevádzkovej oblasti a komplexné náklady budúcich období.

Finančné výkazy znamená ročné auditované individuálne účtovné závierky spoločností Skupiny.

Sledovaná osoba znamená každú spoločnosť Skupiny.

Sledované obdobie znamená obdobie 12 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov končiace 31. decembra každého kalendárneho roka, pričom prvým takýmto obdobím je obdobie končiace 31. decembra 2024.

Účtovné predpisy znamená (i) v prípade Emitenta princípy účtovania podľa všeobecne záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike a (ii) v prípade ostatných spoločností Skupiny princípy účtovania podľa všeobecne akceptovaných účtovných postupov vo Veľkej Británii a/alebo medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), ktoré boli prijaté vo Veľkej Británii. Pre vylúčenie pochybností, každá položka vo vyššie uvedených vzorcoch sa pri výpočte započíta iba raz.

- 13.4 Akékoľvek údaje prevzaté z účtovných závierok Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti budú prepočítané na menu euro podľa konverzného kurzu ECB platného pre deň, ku ktorému budú tieto účtovné závierky zostavené.
- 13.5 V prípade, ak by kedykoľvek po Dátume emisie akákoľvek Sledovaná osoba prestala byť spoločnosťou založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky a/alebo Anglicka a Walesu, budú v prípade tejto Sledovanej osoby odkazy na príslušné riadky výkazu ziskov a strát a/alebo odkazy na jednotlivé ekonomické kategórie používané v Podmienkach odkazmi na obdobné položky príslušných finančných výkazov a/alebo jednotlivé ekonomické kategórie tejto Sledovanej osoby podľa príslušných účtovných predpisov a/alebo právneho poriadku 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.
- 13.6 Až do splatenia všetkých peňažných záväzkov Emitenta z Dlhopisov nie je Emitent oprávnený akokoľvek disponovať s prostriedkami na Viazanom účte Emitenta, ktoré naň budú poukázané podľa článku 14.6 týchto Podmienok, a to s výnimkou disponovania s týmito peňažnými prostriedkami v prípade, že budú poukázané v prospech Administrátora za účelom výplaty výnosu a/alebo splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov.

14. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY

14.1 Obmedzenie distribúcií

Emitent ani iná spoločnosť Skupiny nenavrhnú 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 inej spoločnosti 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 inej spoločnosti Skupiny či akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi alebo inej spoločnosti Skupiny vrátane ich kapitálových fondov (ďalej len **Distribúcia**).

Záväzok uvedený vyššie sa nevzťahuje na vykonanie Distribúcie zo strany Emitenta a/alebo inej spoločnosti Skupiny, ktoré:

- (a) bude vykonané v období od 1. januára do 30 apríla príslušného kalendárneho roka, pokiaľ ku dňu vykonania tejto Distribúcie bol zo strany Emitenta vykonaný výpočet Ukazovateľa LTV za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s ustanoveniami článku 12 (*Finančný záväzok LTV*) týchto Podmienok;

alebo

PROSPEKT

- (b) v akomkoľvek inom období počas príslušného kalendárneho roka, ako je uvedené v predchádzajúcom odseku, za predpokladu, že Emitent vykonal Pro forma výpočet

a takto vypočítaný Ukazovateľ LTV neprekročí 70 % (pričom sa pri jeho vypočítaní bude predpokladať, že predmetná Distribúcia už bola vykonaná).

14.2 Obmedzenie vo vzťahu k poskytovaniu financovania

- (a) Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom, ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe okrem úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti. Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na poskytnutie:

- (i) úveru (úverov) alebo pôžičky (pôžičiek) zo strany Emitenta Holdingovej spoločnosti z prostriedkov:

(A) získaných z vydaných Dlhopisov; a/alebo

(B) získaných od Podriadených veriteľov Skupiny (ako je tento pojem definovaný nižšie) na základe Zmluvy o vyplatení prostriedkov a podriadení (ako je definovaná v článku 14.10 nižšie),

a to na účely refinancovania záväzkov Holdingovej spoločnosti voči spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 za účelom splatenia emisie dlhopisov vydané touto spoločnosťou s ISIN: CZ0003520793 (každý(á) ďalej len **Úver Triptych Offices**) a na účely predvídané v článku 13 (*Viazaný účet a DSCR Rezerva*).

- (b) Iná spoločnosť Skupiny sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom, ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe s výnimkou dlhového financovania poskytnutého inému členovi Skupiny.

14.3 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Skupiny

Žiadna zo spoločností Skupiny (a) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovednou 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 ktorejkoľvek spoločnosti zo Skupiny k 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 zabezpečovanými 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/alebo poskytnutie zabezpečenia zo strany:

- (i) Holdingovej spoločnosti na základe alebo v súvislosti s:

(A) Podriadeným dlhom;

(B) Vnútroskupinovým financovaním;

- (C) Úverom Triptych Offices;
- (ii) Projektovej spoločnosti na základe alebo v súvislosti s:
 - (A) Nadradeným bankovým úverom;
 - (B) Vnútroskupinovým financovaním;
- (b) vznik Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s refinancovaním záväzkov (i) Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo (ii) inej spoločnosti Skupiny, ktoré sú uvedené v odseku (a) vyššie, pokiaľ takéto prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia nebude viesť k zvýšeniu celkovej výšky záväzkov príslušnej spoločnosti Skupiny;
- (c) 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 príslušnej spoločnosti Skupiny.

Nadradený bankový úver znamená: (i) seniorné zabezpečené bankové financovanie Projektovej spoločnosti zo strany spoločnosti ABC International Bank PLC, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 12073341, so sídlom: 1-5 Moorgate, Londýn, EC2N 2AT, Anglicko, Veľká Británia, v rozsahu, v akom bolo Projektovej spoločnosti poskytnuté ku Dňu emisie, prípadne (ii) obdobné seniorné zabezpečené bankové financovanie poskytnuté Projektovej spoločnosti v súlade s bodom (b) tohto odseku 14.3.

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

14.4 Obmedzenie vo vzťahu k splateniu záväzkov

- (a) Holdingová spoločnosť a/alebo Projektová spoločnosť:
 - (i) dobrovoľne predčasne nesplatí svoje Záväzky; ani
 - (ii) inak nezavíni alebo nespôsobí, že akékoľvek Záväzky sa stanú predčasne splatnými a/alebo že veriteľ týchto Záväzkov sa stane oprávneným požadovať ich predčasnú splatnosť (ďalej spoločne ako **Predčasné splatenie Záväzkov**).
- (b) Obmedzenie uvedené vyššie sa neaplikuje,
 - (i) na Nadradený bankový úver; alebo
 - (ii) na splácanie Záväzkov Holdingovej spoločnosti voči Sesterskej rezidenčnej spoločnosti a spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., ktoré existuje ku dňu tohto Prospektu, a ktoré budú splatené najneskôr do 20. decembra 2024.

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

14.5 Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

Žiadna zo spoločností Skupiny neuzavrie so žiadnou Blízkou osobou transakciu, ktorej predmetom je scudzenie majetku ktorejkoľvek zo spoločností 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) spoločnosti Skupiny, (b) každú fyzickú osobu, ktorá je akcionárom alebo spoločníkom (priamym či nepriamym) spoločností Skupiny alebo členom štatutárneho orgánu niektorej zo spoločností Skupiny, (c) každú blízku osobu (v zmysle Občianskeho zákonníka) týchto fyzických osôb a (d) každú právnickú osobu, ktorú ovláda fyzická osoba alebo spoločne ovládajú viaceré fyzické osoby uvedené v bode (b) alebo (c).

14.6 Obmedzenie nakladania s majetkom Skupiny

S výnimkou:

- (a) výkonu bežnej podnikateľskej činnosti spoločností Skupiny (ktorá v prípade Projektovej spoločnosti zahŕňa aj akýkoľvek prenájom priestorov v Projekte Triptych Offices); a
- (b) predaja Projektu Triptych Offices;

žiadna zo spoločností 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 akékoľvek osobe.

Pojem **Predaj Projektu** na účely Podmienok a Prospektu znamená predaj Projektu Triptych Offices ako celku, či už formou predaja samotného Projektu Triptych Offices (*asset deal*) alebo predaja Projektu Triptych Offices formou zmeny kontroly nad Projektovou spoločnosťou a/alebo Holdingovou spoločnosťou (*share deal*), pričom Predaj Projektu nastane momentom, keď účinne dôjde k prevodu vlastníctva Projektu Triptych Offices niektorým zo spôsobov opísaných v tomto odseku.

14.7 Obmedzenie premien

Žiadna zo spoločností 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**).

14.8 Zriadenie Zabezpečenia

Emitent sa zaväzuje požiadať a zabezpečiť registráciu (alebo prípadne zabezpečí, aby o ňu požiadal Záložca) Zabezpečenia podľa článku 10.1 Podmienok v súlade s každou Záložnou zmluvou.

14.9 Použitie výnosu z Emisie

Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že prostriedky, ktoré Emitent získa z Emisie, budú (s výnimkou úhrady nákladov Emitenta a poplatkov súvisiacich s takouto Emisiou alebo ďalších obdobných platieb, ktoré sú predpokladané týmito Podmienkami alebo Prospektom) použité na účely poskytnutia financovania Holdingovej spoločnosti na účely refinancovania záväzkov Holdingovej spoločnosti voči spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 za účelom splatenia emisie dlhopisov vydaných touto spoločnosťou s ISIN: CZ0003520793 a na účely predvídané v článku 13 (*Viazaný účet a DSCR Rezerva*).

14.10 Zmluva o vyplatení prostriedkov a podriadení

- (c) Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že najneskôr do piatich Pracovných dní po Dátume emisie bude uzavretá zmluva medzi Emitentom, Holdingovou spoločnosťou, spoločnosťou JTRE Management a Agentom pre zabezpečenie, a to vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva o vyplatení prostriedkov a podriadení**), na základe

ktorej sa, okrem iného strany tejto zmluvy zaviazu, že pred úplným splatením menovitej hodnoty každého z Dlhopisov:

- (i) akékoľvek financovanie, ktoré Holdingová spoločnosť prijme, a ktoré nebude Vnútroskupinovým financovaním a/alebo Úverom Triptych Offices bude prijaté ako Podriadený dlh;
- (ii) ešte predtým, ako bude financovanie podľa predchádzajúceho odseku Holdingovej spoločnosti poskytnuté, veriteľ tohto financovania sa musí stať stranou Zmluvy o vyplatení prostriedkov a podriadení, v zmysle ktorej svojej pohľadávky voči Holdingovej spoločnosti podriadi tak, aby ich bolo možné považovať za Podriadený dlh podľa týchto Podmienok, pričom po takomto prístupí k Zmluve o vyplatení prostriedkov a podriadení sa tento veriteľ bude označovať ako **Podriadený veriteľ Skupiny**; a
- (iii) ak Podriadený veriteľ Skupiny obdrží akúkoľvek splátku alebo výplatu akéhokoľvek (existujúceho a/alebo budúceho) financovania poskytnutého Holdingovej spoločnosti (alebo jeho časti, vrátane úroku a to z akéhokoľvek dôvodu vrátane rozdelenia výťažku v konkurze alebo inej distribúcie v akomkoľvek konaní) ako Podriadený dlh, bude Podriadený veriteľ Skupiny povinný takto prijaté prostriedky bezodkladne vyplatiť:
 - (A) v prípade, že Dlhopisy sú v danom momente splatné (bez ohľadu na to či riadne alebo predčasne), Agentovi pre zabezpečenie; alebo inak
 - (B) Emitentovi.
- (d) Agent pre zabezpečenie je povinný naložiť s akoukoľvek čiastkou, prijatou od Podriadeného veriteľa Skupiny v súvislosti s týmto článkom obdobným spôsobom ako by nakladal s výťažkom z výkonu Zabezpečenia.
- (e) Emitent je povinný použiť akúkoľvek čiastku, prijatú v súvislosti s týmto článkom výhradne na účely úhrady nezaplatenej menovitej hodnoty Dlhopisov.

14.11 Činnosť Emitenta

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

15. POZITÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

Emitent je povinný zabezpečiť, že ostatné spoločnosti Skupiny sa s týmto Prospektom a Podmienkami oboznámia a budú dodržiavať všetky záväzky a ukazovatele v nich uvedené, ktoré sa ich týkajú.

16. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

16.1 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 26 (*Oznámenia*) Podmienok:

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

- 16.2 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 26 (*Oznámenia*) Podmienok informáciu o plnení Ukazovateľa LTV spolu s podkladovými výpočtami a potvrdením osôb oprávnených konať za Emitenta vždy do 30. júna každého roka.
- 16.3 Informácie podľa odseku 16.1(a) a (b) vyššie bude Emitent oznamovať samostatne (pre vylúčenie pochybností takéto informácie môžu byť v súhrnnej správe, budú ale oddelené od účtovných závierok podľa odseku 16.1(a) a (b)) za bezprostredne predchádzajúce obdobie vždy do 30. júna a do 30. septembra každého roka (ďalej len **rozhodný deň**). Prvýkrát takéto oznámenia vykoná najneskôr 30. júna 2025 za obdobie od Dátumu emisie do 31. decembra 2024. Povinnosť Emitenta podľa odseku 16.1(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.
- 16.4 Emitent bude tiež zverejňovať podľa článku 26 (*Oznámenia*) 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 16.2 Podmienok, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.

17. ÚROKOVÝ VÝNOS DLHOPISOV

17.1 Spôsob určenia; Výnosové obdobie

- (a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 6,4 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**). Úrokové výnosy budú vyplatené polročne spätne vždy k 13. decembru a 13. júnu každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úrokov**), a to vždy v súlade s článkom 18 (*Spôsob, termín a miesto splatenia*) nižšie. Prvý Deň výplaty úrokových výnosov bude 13. júna 2025.
- (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 šesťmesačné obdobie začínajúce Dátumom emisie (vrátane) a končiacie v poradí prvým Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce šesťmesačné 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.

17.2 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.

17.3 Stanovenie úrokového výnosu

- (a) Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty a Úrokovej 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.

- (b) Čiastka úrokového výnosu Dlhopisu podľa odseku (a) bude Agentom pre výpočty oznámená bez zbytočného odkladu Majiteľom v súlade s článkom 26 (*Oznámenia*) nižšie.

18. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

18.1 Konečné splatenie

- (a) Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 13. decembra 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 20 (*Predčasná splatnosť*) nižšie.

18.2 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.

18.3 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne ktorýkoľvek deň až do Dňa konečnej splatnosti 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 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 menovitou 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 1/48 ročného výnosu, ktorý predstavuje úrokovú sadzbu vo výške 6,4 % 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 tretieho výročia Dátumu emisie (vrátane) nebude Emitent vyplácať mimoriadny výnos Dlhopisu.
- (h) Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta, pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta (vrátane navýšenia o mimoriadny výnos), pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

18.4 Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly

- (a) Ak nastane zmena kontroly niektorej zo spoločností Skupiny, v dôsledku čoho jeden alebo viacero súčasných (ku dňu vyhotovenia Prospektu) Konečných vlastníkov niektorej zo spoločností Skupiny, teda páni Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Peter Piš a Michal Borguľa, prestane agregovane vlastniť a/alebo ovládať podiel na základnom imaní alebo hlasovacích práv niektorej zo spoločností Skupiny viac ako 50 %, Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 26 (*Oznámenia*) Podmienok bezodkladne, najneskôr však do piatich Pracovných dní, od kedy sa o takej skutočnosti dozvedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti mal dozvedieť (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť najneskôr do 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: (i) úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich alebo (ii) takýmto podpisom/podpismi Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich overenými oprávneným pracovníkom Administrátora . V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný. V žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpísania žiadosti.
- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa zaplatiť Majiteľovi dlhopisov odkupnú cenu vo výške 101 % Menovitej hodnoty každého ním vlastneného

Dlhopisu spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**).

18.5 Predčasné splatenie Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu

- (a) V prípade, že nastane Predaj Projektu, príslušná spoločnosť Skupiny a/alebo spoločnosť JTRE Management, ktorá bude Predaj Projektu realizovať je zároveň povinná zabezpečiť, že príslušná časť výťažku z Predaja Projektu bude použitá na splatenie Úveru Triptych Offices a/alebo splatenie Úveru Triptych Offices inak obdobne zabezpečiť.
- (b) Všetky Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné najneskôr v lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa Predaja Projektu (ďalej len **Deň predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu**). Skutočnosť, že nastal Predaj Projektu a presné určenie Dňa predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu musia byť Majiteľom oznámené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z dôvodu Predaja Projektu.
- (c) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z dôvodu Predaja Projektu splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež mimoriadnym výnosom Dlhopisu podľa dohody v tomto článku nižšie.
 - (a) Hodnota mimoriadneho výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená ako 1/48 ročného výnosu, ktorý predstavuje úrokovú sadzbu vo výške 6,4 % p.a., ktorý pripadá na predčasne splatenú časť Menovitej hodnoty Dlhopisov, vynásobenú počtom celých mesiacov, ktoré zostali odo Dňa predčasnej splatnosti v prípade Predaja Projektu do Dňa konečnej splatnosti.
 - (a) Výška mimoriadneho výnosu uvedená vyššie sa vždy zaokrúhli na dve desatinné miesta podľa matematických pravidiel.
 - (b) Odo dňa tretieho výročia Dátumu emisie (vrátane) nebude Emitent vyplácať mimoriadny výnos Dlhopisu.
 - (c) Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z dôvodu Predaj Projektu, pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

18.6 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.

19. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

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

Pre odstránenie pochybností, Emitent nie je povinný uhradiť Majiteľom dlhopisov akúkoľvek náhradu za dane či zrážky vykonané v súlade s právnymi predpismi.

19.2 Deň výplaty

- (a) Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov (s prípadnou úpravou podľa príslušných ustanovení Podmienok) bude Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v Podmienkach (taký deň podľa okolností zahŕňa každý Deň výplaty úrokov, Deň konečnej splatnosti, Deň predčasnej splatnosti, Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta, a každý z týchto dní sa označuje tiež len ako **Deň výplaty**).
- (b) Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, 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 vysporiadavané medzibankové obchody v mene euro.

19.3 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 25.4(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.

19.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke alebo v pobočke zahraničnej banky v členskom štáte Európskej únie podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca oznámi Administrátorovi, pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.
- (b) Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu

výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).

- (c) Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávneného príjemcu takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať:
- (i) predloženie plnej moci s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
 - (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 - Dohovoru o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín z 5. októbra 1961 (podľa toho, čo je relevantné).
- (e) Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:
- (i) Oprávnený príjemca včas nedoručil riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto článku;
 - (ii) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé; alebo
 - (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť.

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

- (f) Ak Administrátor v primeranom čase po Dni výplaty nemôže vykonať výplatu akejkolvek 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.

19.5 Zdanenie a žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane

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

Opis režimu zdaňovania Dlhopisov je uvedený v článku 11. Prospektu „Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike“.

19.6 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

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

20. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

20.1 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 11 (*Finančný záväzok LTV*) Podmienok a v súvislosti s takýmto porušením nezabezpečí Emitent Nápravu a nevykoná oznámenie o Náprave v lehote a spôsobom podľa článku 12 (*Náprava neplnenia finančných záväzkov*) Podmienok.
- (c) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v odseku (a) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z Podmienok alebo je v omeškaní s plnením alebo dodržiavaním akéhokolvek 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.
- (d) **Neplnenie ostatných záväzkov (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný Záväzok: Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti v celkovej čiastke prevyšujúcej 5 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkolvek inej mene) nebude Holdingovou

spoločnosťou a/alebo Projektovou spoločnosťou splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka je splatná a pokiaľ uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 Pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatní právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad, ktorý bol stanovený dohodou medzi Holdingovou spoločnosťou a/alebo Projektovou spoločnosťou a príslušným veriteľom, pokiaľ by Holdingová spoločnosť a/alebo Projektová spoločnosť v dobrej viere neuplatnila námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnil platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bol uznaný povinným plniť.

Záväzok na účely tohto odseku 20.1(d) znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti 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 Holdingovou spoločnosťou a/alebo Projektovou spoločnosťou.

- (e) **Platobná neschopnosť Emitenta.** (i) Emitent 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 je súdom v Slovenskej republike vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že majetok Emitenta a by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nebude schopný uhradiť v čase ich splatnosti.
- (f) **Platobná neschopnosť ostatných spoločností Skupiny:** Holdingová spoločnosť a/alebo Projektová spoločnosť je (alebo by mohla byť, na základe zákona sa môže považovať, alebo by ju súd mohol považovať za) platobne neschopnú, v úpadku, neschopnú splácať svoje dlhy, prestane, pozastaví alebo hrozí, že prestane alebo pozastaví platbu všetkých svojich dlhov alebo ich podstatnej časti (alebo konkrétneho druhu dlhov), navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, zmene časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých (alebo určitého druhu) svojich dlhov (alebo akejkoľvek časti, ktorú nebude schopná splatiť alebo by inak nemusela byť schopná splatiť v momente splatnosti), navrhne alebo vykoná všeobecné postúpenie v prospech príslušných veriteľov alebo vyrovnanie s príslušnými veriteľmi v súvislosti s týmito dlhmi, alebo sa dohodne na moratóriu alebo jeho vyhlásení v súvislosti so všetkými, resp. s vplyvom na všetky alebo akúkoľvek časť (alebo konkrétnu časť), dlhov Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti.
- (g) **Začatie konkurzného, reštrukturalizačného alebo podobného konanie.** Akákoľvek osoba:
 - (i) podá návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta a, na reštrukturalizáciu Emitenta, vyrovnanie voči Emitentovi, oddĺženia Emitenta alebo na začatie iného podobného konania voči Emitentovi; alebo
 - (ii) vo vzťahu k Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti vo Veľkej Británii podá návrh majúci podobné účinky ako je uvedené v predchádzajúcom odseku 20.1(g)(i).

Žiadna z udalostí vyššie nie je Prípád neplnenia záväzkov, ak ide o návrh podaný inou osobou ako niektorá zo spoločností Skupiny, ktorý návrh je zjavne nedôvodný a (i) ktorý je príslušným orgánom zamietnutý do 30 kalendárnych dní od jeho podania alebo (ii) príslušná spoločnosť 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.

- (h) **Likvidácia.** Vo vzťahu k:
- (i) Emitentovi je vydané právoplatné rozhodnutie súdu v Slovenskej republike alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia o ich zrušení s likvidáciou; alebo
 - (ii) Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti je vo Veľkej Británii vydané obdobné právoplatné rozhodnutie alebo prijaté obdobné uznesenie majúce podobné účinky ako je uvedené v predchádzajúcom odseku 20.1(h)(i).
- (i) **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.
- (j) **Premeny.** V dôsledku Premeny:
- (i) Emitenta, kde bude Emitent vystupovať ako zúčastnená osoba, prejdú záväzky z Dlhopisov na osobu, ktorá výslovne neprijme (platne záväzným a vynútiteľným spôsobom) všetky záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov s výnimkou prípadov, kedy takéto prevzatie záväzkov Emitenta z Dlhopisov vyplýva z aplikovateľnej právnej úpravy; alebo
 - (ii) inej spoločnosti Skupiny, kde bude táto spoločnosť Skupiny vystupovať ako zúčastnená osoba dôjde k zhoršeniu schopnosti tejto spoločnosti Skupiny uhrádzať svoje záväzky voči ostatným spoločnostiam Skupiny (aj jednotlivo).
- (k) **Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia.**
- (i) S výnimkou prípadov, keď uvoľnenie a/alebo zánik Zabezpečenia pripúšťajú Podmienky, 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 akejkkoľvek jej časti.
- (l) **Vykonávacie konanie.** Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia, exekúcií alebo obdobnému právnemu 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.
- (m) **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 akejkkoľvek inej spoločnosti zo Skupiny alebo na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

PROSPEKT

- (n) **Protiprávnosť.** Závazky 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.
- (o) **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.

- (p) **Predaj Projektu**

V prípade predvídanom v článku 27.1 Podmienok nedôjde k zloženiu Rozdielu v cene na Viazaný účet.

20.2 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 25.1 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

20.3 Vylúčenie opakovania

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

20.4 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 25.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 19.4 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.

21. PREMLČANIE

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

22. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

22.1 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

22.2 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.

22.3 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.

22.4 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.

23. KOTAČNÝ AGENT

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

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

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

24. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

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

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

25. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

25.1 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 Zákonom 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 (*Majitelia Dlhopisov*) vyššie Majiteľom 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.

25.2 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.

25.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 26 (*Oznámenia*) nižšie, a to najneskôr päť Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.
- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
- obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
 - označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
 - miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;
 - program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí, ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a

- Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.

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

25.4 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 (*Majitelia Dlhopisov*) 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, iné spoločnosti Skupiny a osoby nimi kontrolované alebo im blízke (ďalej **Vylúčené osoby**), tieto osoby sa ale na Schôdzi môžu zúčastniť.

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

- (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta, Holdingovej spoločnosti 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.

25.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

- (a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa na nej zúčastnia Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá

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

(b) Predseda Schôdze

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

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

(c) Rozhodovanie Schôdze

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

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

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

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi. Týmto nie sú dotknuté práva Majiteľov podľa článku 25.6 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 25.3. 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.

25.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov

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

(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 prevádzkarne, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Rovnako toto právo zaniká vo vzťahu k Dlhopisom, ktoré Majiteľ oprávnený podať Žiadosť prevedie po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi na akúkoľvek inú osobu. Ak sa Emitent (podľa svojho vlastného a výlučného uváženia) nerozhodne zabezpečiť zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze, všetky sumy splatné Emitentom každému Majiteľovi dlhopisov, ktorý doručil Žiadosť v Lehote pre žiadosť, sa stávajú splatnými k poslednému Pracovnému dňu v rámci lehoty 30 dní po uplynutí Lehoty pre žiadosť. Takýto deň sa vo vzťahu k dotknutým Dlhopisov považuje za Deň predčasnej splatnosti. Emitent je po dohode s Administrátorom oprávnený splatiť Menovitú hodnotu a príslušný úrokový výnos každému Majiteľovi dotknutých Dlhopisov aj pred takto určeným Dňom predčasnej splatnosti. Na predčasné splatenie dotknutých Dlhopisov podľa tohto odseku sa primerane použije článok 18 (*Spôsob, termín a miesto splatenia*) a článok 20.4 vyššie.

25.7 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 25.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 25.2 vyššie.

26. OZNÁMENIA

- 26.1 Akékoľvek oznámenia Majiteľom v súvislosti s Dlhopismi budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku v príslušnej vyhradenej časti webového sídla Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy.
- 26.2 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.
- 26.3 Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

UK Triptych financing, s.r.o.
Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto
Slovenská republika

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

27. OSOBITNÉ USTANOVENIA TÝKAJÚCE SA PREDAJA PROJEKTU

- 27.1 Pokiaľ dojednaná cena, za ktorú bude mať byť Projekt Triptych Offices odpredaný, bude ku dňu Podpisu predaja Projektu:
- (a) v prípade predaja samotného Projektu Triptych Offices (*asset deal*) nižšia ako súčet nesplatených záväzkov z Dlhopisov a Nadradeného bankového úveru existujúcich ku dňu Podpisu predaja Projektu, alebo
 - (b) v prípade predaja Projektu Triptych Offices formou predaja majetkovej účasti v Projektovej spoločnosti a/alebo Holdingovej spoločnosti (*share deal*) nižšia ako nesplatené záväzky z Dlhopisov existujúce ku dňu Podpisu predaja Projektu;

Emitent je povinný zabezpečiť, aby suma predstavujúca Rozdiel v cene (ako je definovaný nižšie) bola zo strany niektorej zo spoločností patriacich do skupiny spoločnosti JTRE Holding zložená na Viazaný účet najneskôr ku dňu Podpisu predaja Projektu.

Rozdiel v cene na účely Podmienok znamená sumu predstavujúcu rozdiel medzi: (i) súčtom nesplatených záväzkov z Dlhopisov a Nadradeného bankového úveru existujúcich ku dňu Podpisu predaja Projektu v prípade realizácie Predaja Projektu formou predaja samotného Projektu Triptych Offices (*asset deal*) alebo (ii) nesplatených záväzkov z Dlhopisov existujúcich ku dňu Podpisu predaja Projektu v prípade realizácie Predaja Projektu formou predaja majetkovej účasti v Projektovej spoločnosti a/alebo Holdingovej spoločnosti (*share deal*) a (iii) kúpnu cenou za Projekt Triptych Offices dojednanou ku dňu Podpisu predaja Projektu, ktorý bude vynásobený číslom 1,15.

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.

PROSPEKT

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

[Konec samostatne číslovanej časti Podmienok]

8. PODMIENKY PONUKY

Dlhopisy budú vydávané a ponúkané v rámci primárneho predaja (upísania) prostredníctvom Hlavného manažéra, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 47115378, LEI: 31570010000000043842, 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, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej **J&T BANKA**). J&T BANKU je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.

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

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

Podmienky primárnej verejnej ponuky

Ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 25. novembra 2024 do dňa 15. novembra 2025 (12:00 hod.) (ďalej len **Ponuka**).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude Dátum emisie (ďalej tiež len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na 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 na vyhradenej časti webového sídla Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy.

Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.

Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov bude Majiteľom zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

Hlavný manažér je oprávnený objednať Dlhopisy uvedené v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi. Príslušné zmluvy a objednávky budú investorom k dispozícii u Hlavného manažéra.

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

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

Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) Emisie musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.

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

Sekundárna verejná ponuka Dlhopisov, súhlas s použitím Prospektu

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

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

OZNAM INVESTOROM:

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

Osobitne, pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude , 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 s použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu stanovenú Hlavným manažérom ako kótačným agentom za cenu danú aktuálnou ponukou a dopytom po Dlhopisoch.

Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60% objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný účet ako držiteľský účet, poplatok je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle www.jtbanka.sk v časti Užitocné informácie pododkaz Sadzobník poplatkov pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 5. januára 2024 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 5. januára 2024.

MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja*Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti*

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

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

8.1 Dodatočné informácie**Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

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

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

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

Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

Hlavný manažér môže byť motivovaný predat' Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov (hoci Emitent o takých skutočnostiach nemá vedomosť). Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na Emisii v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na Emisii môže okrem prípravy Emisie spočívať aj v upísaní celej, alebo časti Emisie Dlhopisov na primárnom trhu.

Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môže Emitentovi alebo Projektovej spoločnosti v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.

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

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

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

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

Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie

Emitent odhaduje, že odmeny, náklady a výdavky súvisiace s Emisiou, ktoré sa týkajú najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, nákladov spojených so schvaľovacím procesom v NBS, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (ďalej len **Náklady**) budú spolu okolo 655 000 EUR.

Účelom použitia čistého výnosu z Emisie vo výške 26 345 000 EUR, po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je najmä poskytovanie peňažných prostriedkov Projektovej spoločnosti prostredníctvom pôžičiek a/alebo úverov.

Emitent ku dňu vyhotovenia Prospektu predpokladá, že čisté výnosy z Emisie budú využité v konečnom dôsledku na refinancovanie záväzkov Holdingovej spoločnosti voči spoločnosti JTRE Financing 3, s.r.o., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 za účelom splatenia emisie dlhopisov vydanéj touto spoločnosťou s ISIN: CZ0003520793. Podmienky zároveň umožňujú dočasné použitie prostriedkov na iné účely.

Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky Emisie.

Prijatie na obchodovanie

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upísanie Dlhopisov (v prípade, ak celková Menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upísanie) 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.

PROSPEKT

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

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov 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.

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

Sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu

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

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

9. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Aranžér.** Emitent poverí spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Praha 8, 180 00, Česká republika, IČ: 24766259, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 16661 ako aranžéra, na základe príkaznej zmluvy o obstaraní emisií Dlhopisov, ktorá bude uzatvorená v deň alebo okolo dňa tohto prospektu, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.
- (2) **Hlavný manažér.** Emitent na základe zmluvy o umiestnení Dlhopisov poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, pôsobiacu v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a. s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, ako hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov.
- (3) **Administrátor, Agent pre výpočty, Kotačný agent a Agent pre zabezpečenie.** Emitent vymenoval spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, Praha 8, PSČ 186 00, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanú v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe pod spisovou značkou B 1731, konajúcu v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanú v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B, aby konala ako administrátor a agent pre výpočty vo vzťahu k platbám výnosov z Dlhopisov a splateniu Dlhopisov, ako kotačný agent v súvislosti s prijatím Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a ako spoločný zástupca Majiteľov na základe zmluvy o výkone funkcie agenta pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie bude vykonávať všetky povinnosti, ktoré zvyčajne vykonáva agent pre zabezpečenie na základe zmluvy s agentom pre zabezpečenie, § 5d a ďalších príslušných ustanovení Zákona o dlhopisoch.
- (4) **Jazyk Prospektu.** Prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.
- (5) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovnej závierky zostavenej podľa Slovenských účtovných štandardov.
- (6) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získa Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (7) **Štatutárni audítori Emitenta.** Audítorom Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov pod č. 96.
- (8) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovanej účtovnej závierky Emitenta sa v Prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Prospekt ako celok.
- (9) **Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov.** V článkoch 2.3, 4.3, 4.3(d) a 4.5 Prospektu boli použité makroekonomické údaje a údaje o trhu s nehnuteľnosťami zo zdrojov zverejnené:
 - (a) Štatistického úradu Slovenskej republiky, na webovom sídle <https://slovak.statistics.sk>;
 - (b) Office for National Statistics, na webovom sídle <https://www.ons.gov.uk/>;

(c) Knight Frank na webovom sídle <https://www.knightfrank.co.uk/>.

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

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

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

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

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

10. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

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

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte pochádzajú z jeho individuálnych účtovných závierok zostavených podľa SAS.

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

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

Informácie uvedené v článku 11. „Zdanenie“, *odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike* a článku 9. „Všeobecné informácie“ Prospektu – bod „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu vyhotovenia Prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Prospektu a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným investorom do Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä ohľadom devízovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

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

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

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

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

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

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

- (5) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Prospekt obsahuje základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov. Akákoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva (ďalej len **MiFID II**) je však zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov.
- (6) **Schválenie Prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky informácie v Prospekte sú uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou

dotatku k Prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Prospekt.

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

- (7) **Úplnosť Prospektu.** Prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri článok 5. Prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“).
- (8) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Prospektoch boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.
- (9) **Žiadne investičné odporúčanie.** Prospekt ani akékoľvek finančné informácie poskytnuté ohľadom emisie Dlhopisov nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta alebo Hlavného manažéra alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek príjemca Prospektu alebo iných informácií upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Prospektu alebo iných informácií by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a účelu použitia prostriedkov získaných z Dlhopisov potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov

11. ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

11.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike

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

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

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

11.2 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 príjmov z výnosov

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (a) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (b) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi, ktorý je právnickou osobou, nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov a budú podliehať sadzbe vo výške 21 %; a
- (c) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, budú podliehať dani vyberanej zrážkou vo výške 19 %.

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

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

Daň z príjmov z predaja

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby, sa zahrňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom

období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom.

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

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

Odvody z výnosov z Dlhopisov

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

11.3 Devízová regulácia v Slovenskej republike

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

12. ZOZNAM DEFINOVANÝCH POJMOV A SKRATIEK

<u>Definovaný pojem alebo skratka:</u>	<u>Strana:</u>
A	
Administrátor	74, 86
Agent pre výpočty	86
Agent pre zabezpečenie	1, 44, 86
Aranžér	86
B	
BCPB	1, 74
Blízka osoba	62
C	
CDCP	3, 43
Celkový objem Emisie	42
Centrálny depozitár	3
Čiastka odkúpenia	67
cudzie rozhodnutia	87
D	
Dátum emisie	43
Delegované nariadenie o prospekte	1
Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta	5, 65
Deň konečnej splatnosti	65
Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa	66
Deň predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu	5, 67
Deň predčasnej splatnosti	73
Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta	5, 65
Deň splatnosti Dlhopisov	64
Deň vydania dlhopisov	81
Deň výplaty	68
Deň výplaty úrokov	64
Distribúcia	59
Distribútor	89
Dlhopis	42
Dlhopisy	1, 42
Dovolené predčasné splatenie	61
DSCR Rezerva	58
E	
Emisia	42
Emisný kurz	42
Emitent	1, 3, 42
ESG	17
EUR	67
euro	67
H	
HDP	18
Hlasujúci majitelia	77
Hlavný akcionár	4, 33
Hlavný manažér	3, 86
Holdíngová spoločnosť	1, 4

PROSPEKT

I

IFRS.....	38
Inštrukcia.....	69

J

J&T BANKA.....	3
JTRE.....	37
JTRE Financing 3.....	30
JTRE Holding.....	45
JTRE Management.....	46

K

Komerčné priestory.....	9
Koneční vlastníci.....	4, 33
Konvencia BCK Standard 30E/360.....	43
Kotačný agent.....	3, 74, 86
kríza.....	11
Kvalifikovaná osoba.....	54

L

Lehota pre Žiadosť.....	78
-------------------------	----

M

Majiteľ.....	43
Majitelia.....	43
Menovitá hodnota.....	42
MiFID II.....	83, 89

N

Nadradený bankový úver.....	61
Náklady.....	84
Náprava.....	58
Nariadenie Brusel I (recast).....	87
Nariadenie CRA.....	29
Nariadenie o prospekte.....	1, 43
NBS.....	1

O

Obchodný zákonník.....	4
Občiansky zákonník.....	4, 29
Obdobné konanie.....	71
Oprávnený príjemca.....	68
Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi.....	76
Oznámenie o zmene kontroly.....	66

P

Písomná výzva.....	51
Podmienky.....	42
Podpis predaja Projektu.....	51
Podriadený dlh.....	55
Podriadený veriteľ Skupiny.....	63
Ponuka.....	81
Pracovný deň.....	68
Predaj Projektu.....	62
Predčasné splatenie Závazkov.....	61
Predseda Schôdze.....	77

PROSPEKT

Premena	62
prevziať	60
Prípád neplnenia záväzkov	70
Príslušná evidencia	43
Pro forma výpočet.....	57
Projekt Triptych Offices	9
Projektová spoločnosť	5, 9, 30, 56
Prospekt	1, 3

R

RICS	57
Rozdiel v cene.....	79
rozhodný deň	64
Rozhodný deň	68
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi	76

S

Schôdza.....	75
Skupina	5, 9, 56
Sledovaná osoba	59
Sledované obdobie.....	59
Spriaznený záväzok	24

T

trhová úroková sadzba	21
-----------------------------	----

U

Účtovné predpisy	59
Ukazovateľ DSCR	58
Ukazovateľ LTV	56
Určená prevádzkareň	74
Úroková sadzba	64
Úver Triptych Offices	60

V

Vnútroskupinové financovanie	56
Vylúčené osoby	76
Výnosové obdobie	64

Z

Zabezpečené záväzky	48, 51
Zabezpečenie	47
Zákon o cenných papieroch	1, 42
Zákon o dani z príjmov	11
Zákon o dlhopisoch.....	1, 5, 42
Zákon o konkurze	5, 24, 44
Záložca.....	47
Záložná zmluva.....	47
Záložná zmluva na obchodný podiel	45
Záložná zmluva na pohľadávky	46
Záložná zmluva na UK akcie	47
Záložné práva.....	47
Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti	46
Záložné právo k pohľadávkam z úveru.....	46
Záložné zmluvy	47
Záväzky	61
Záväzok	71
Žiadosť.....	78

PROSPEKT

Žiadosť o zvolanie Schôdze.....	73
Zmluva o vyplatení prostriedkov a podriadení	62
Zmluva s administrátorom	52
Zmluva s agentom pre zabezpečenie	47
ZoMPS.....	87

EMITENT

UK Triptych financing, s.r.o.

Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

HLAVNÝ MANAŽÉR

J&T BANKA, a.s.

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

pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom

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

Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

ARANŽÉR

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

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

ADMINISTRÁTOR, AGENT PRE VÝPOČTY,

KOTAČNÝ AGENT

A AGENT PRE ZABEZPEČENIE

J&T BANKA, a.s.

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

pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom

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

Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA

Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka

Bottova 2A
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR EMITENTA

KPMG Slovensko spol. s r.o.

Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika