



JTRE Financing 3, s.r.o.

PROSPEKT

nezabezpečených dlhopisov s výnosom na báze diskontu

v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 2.220.000.000 Kč so splatnosťou v roku 2024

ISIN: CZ0003520793

Tento dokument predstavuje prospekt („**Prospekt**“) nezabezpečených zaknihovaných dlhopisov vydaných podľa českého práva s výnosom na báze diskontu ako rozdielu medzi menovitou hodnotou (resp. pri predčasnej splatnosti diskontovanou hodnotou alebo jej splatnou časťou) a nižším emisným kurzom, vo forme na doručiteľa, v menovitej hodnote každého dlhopisu vo výške 10.000 Kč (desaťtisíc českých korún) a v celkovej predpokladanej menovitej hodnote emisie do 2.220.000.000 Kč (dve miliardy dvestodvadsať miliónov českých korún), ktorá môže byť ďalej zvýšená až o 50 %, so splatnosťou v roku 2024, vydávaných spoločnosťou **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 (uvedené dlhopisy ďalej len „**Dlhopisy**“; uvedená osoba vydávajúca Dlhopisy ďalej len „**Emitent**“; každá osoba vlastniaca Dlhopis ďalej len „**Majiteľ dlhopisu**“). Menovitá hodnota a výnos Dlhopisov sú splatné v českých korunách (Kč). Dátum emisie bol stanovený na 20. 12. 2018 („**Dátum emisie**“), pričom emisný kurz k Dátumu emisie bol na úrovni 70,496 % menovitej hodnoty Dlhopisov. Dlhopisy sú vydávané v súlade so zákonom č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v znení účinnom do 4. 1. 2019 (pozri Čl. II ods. 3 zákona č. 307/2018 Zb.) („**Zákon o dlhopisoch**“).

Tento Prospekt bol vyhotovený na účely verejnej ponuky Dlhopisov v zmysle § 34 a nasl. zákona č. 256/2004 Zb., o podnikaní na kapitálovom trhu, v znení neskorších predpisov („**ZPKT**“ alebo „**Zákon o podnikaní na kapitálovom trhu**“) v Českej republike a Slovenskej republike, a na účely prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu v zmysle § 55 a nasl. ZPKT, a čl. 5 ods. 1 až 3 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES, o prospekte, ktorý sa zverejňuje pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie, v znení neskorších zmien. Tento Prospekt bol vyhotovený v súlade s nariadením Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva smernica 2003/71/ES Európskeho parlamentu a Rady, pokiaľ ide o informácie uvedené v prospekte, ako aj ich formát, uvádzanie odkazov a uverejnenie týchto prospektov a šírenie reklamy, v znení neskorších zmien. Súčasťou tohto Prospektu je tiež znenie emisných podmienok Dlhopisov.

Pred vyhotovením tohto Prospektu už bolo upísaných cca 61,7 % všetkých Dlhopisov, kedy Dlhopisy boli ponúknuté obmedzenému okruhu investorov za podmienok, ktoré nezaložili povinnosť uverejniť prospekt v súlade s § 35 ods. 2 písm. b) ZPKT.

Emitent požiadal o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu Burzy cenných papierov Praha, a.s., so sídlom Praha 1, Rybná 14/682, IČO: 471 15 629, zapísanej v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 1773 („**BCPP**“) a predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi sa začne dňa 10. 6. 2019 alebo okolo tohto dátumu, najneskôr však 30. 6. 2019.

Prospekt bol na základe žiadosti Emitenta uskutočnenej v súlade s § 36c ZPKT schválený rozhodnutím Českej národnej banky, so sídlom Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1 („**ČNB**“ alebo „**Česká národní banka**“), č. j. 2019/064990/CNB/570; S-Sp-2019/00036/CNB/572 zo dňa 6. 6. 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť

dňa 7. 6. 2019. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papiera Česká národní banka osvedčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonom nevyhnutné na to, aby investor mohol urobiť rozhodnutie, či cenný papier nadobudne alebo nie. Česká národní banka neposudzuje hospodárske výsledky ani finančnú situáciu emitenta a schválením prospektu negarantuje budúcu ziskovosť emitenta ani jeho schopnosť splatiť výnosy alebo menovitú hodnotu cenného papiera. Emitent spolu so žiadosťou o schválenie prospektu požiadal tiež ČNB, aby poskytla Národnej banke Slovenska („**Národní banka Slovenska**“) v súlade s § 361 ZPKT osvedčenie o schválení prospektu potvrdzujúce, že Prospekt bol vyhotovený v súlade s právom Európskej únie („**notifikácia NBS**“), aby Dlhopisy mohli byť verejne ponúkané v Slovenskej republike.

Tento Prospekt bol vyhotovený ku dňu 4. 6. 2019 a je platný počas dvanástich mesiacov od jeho schválenia Českou národní bankou, ktorá je orgánom dohľadu príslušným na schválenie Prospektu podľa ZPKT. Ak po schválení tohto Prospektu a pred prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu BCPP alebo pred ukončením verejnej ponuky Dlhopisov nastanú podstatné zmeny údajov v ňom uvedených, Emitent bude tento Prospekt aktualizovať, a to vo forme dodatkov k tomuto Prospektu. Každý taký dodatok bude schválený Českou národní bankou a uverejnený v súlade s právnymi predpismi. Osvedčenie o schválení zo strany ČNB bude vo vzťahu k Národnej banke Slovenska poskytnuté na žiadosť Emitenta aj ohľadom každého dodatku tohto Prospektu.

Investori by mali zvážiť rizikové faktory spojené s investíciou do Dlhopisov. Rizikové faktory, ktoré sú Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu známe a ktoré Emitent považuje za významné, sú uvedené v kapitole „*Rizikové faktory*“ tohto Prospektu. Investori majúci záujem o kúpu Dlhopisov by mali svoje investičné rozhodnutia vykonať na základe informácií poskytnutých nielen v tomto Prospekte, ale aj v jeho dodatkoch (ak existujú).

Prospekt, jeho prípadné dodatky, všetky výročné správy Emitenta uverejnené po dátume vyhotovenia tohto Prospektu, sú záujemcom k dispozícii v elektronickej podobe na internetovej stránke „www.jtre.sk“, v sekcii označenej ako „Dlhopisy“ a ďalej v sídle Emitenta na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, počas pracovných dní vždy v čase od 9.00 do 16.00 hodín.

Emitent bude v rozsahu stanovenom všeobecne záväznými právnymi predpismi a predpismi regulovaného trhu BCPP (ak budú relevantné) uverejňovať správy o výsledkoch svojho hospodárenia a svojej finančnej situácii a plniť informačnú povinnosť v Českej republike.

Manažér

J & T BANKA, a.s.

DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA

Tento Prospekt je prospektom v zmysle príslušných ustanovení Zákona o podnikaní na kapitálovom trhu schváleným Českou národnou bankou (a oznámený Národnej banke Slovenska na základe notifikácie NBS) na účely verejnej ponuky v Českej republike a Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu v Českej republike. Tento Prospekt obsahuje znenie emisných podmienok Dlhopisov určujúce práva a povinnosti Majiteľov dlhopisov a Emitenta. Dlhopisy sú vydávané podľa práva Českej republiky.

Emitent vynaložil všetku starostlivosť, ktorú od neho možno rozumne požadovať, aby zabezpečil, že informácie uvedené v Prospekte sú pravdivé a úplné, za čo Emitent zodpovedá v súlade s právnymi predpismi. Emitent neschválil akékoľvek iné vyhlásenia alebo informácie o Emitentovi alebo Dlhopisoch, než aké sú uvedené v tomto Prospekte alebo jeho dodatkoch. Na žiadne také iné vyhlásenia alebo informácie sa nemožno spoľahnúť ako na vyhlásenia alebo informácie schválené Emitentom. Ak nie je uvedené inak, všetky informácie a vyhlásenia uvedené v tomto Prospekte výlučne k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu. Odovzdanie, uverejnenie alebo iná forma sprístupnenia tohto Prospektu kedykoľvek po dátume jeho vyhotovenia neznamená, že vyhlásenia a informácie v ňom uvedené sú správne ku ktorémukoľvek momentu po dátume jeho vyhotovenia.

Tento Prospekt je nutné čítať v spojení s prípadnými dodatkami Prospektu, pričom v prípade akýchkoľvek rozporov medzi týmito dokumentami má prednosť vždy naposledy uverejnený dokument; tieto skutočnosti však nemenia nič na tom, že informácie uvedené v tomto Prospekte sú platné len k dátumu jeho vyhotovenia.

Za dlhy z Dlhopisov zodpovedá výlučne Emitent. Žiadna tretia osoba (vrátane Českej republiky alebo Slovenskej republiky, ktorékoľvek ich inštitúcie, ministerstva alebo iného orgánu štátnej správy alebo samosprávy) nie je zodpovedná za plnenie dlhov z Dlhopisov, za ich splnenie nijako neručí, ani ich nezabezpečuje iným spôsobom. Prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu organizátor regulovaného trhu nepreberá žiadne dlhy z Dlhopisov alebo záruky za ne, teda prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu BCPP nepreberá BCPP žiadne záväzky z Dlhopisov. Pohľadávky z Dlhopisov nie sú kryté žiadnym systémom poistenia vkladov, teda ani garančným systémom zabezpečovaným Garančným systémom finančného trhu.

Šírenie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých štátoch obmedzené zákonom. Dlhopisy nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym alebo iným orgánom akejkoľvek jurisdikcie s výnimkou ČNB (a notifikácie NBS). Dlhopisy predovšetkým nebudú registrované v súlade so zákonom o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a nesmú sa ponúkať, predávať alebo odovzdávať na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických, inak než na základe výnimky z registračnej povinnosti podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý nepodlieha takej registračnej povinnosti. Osoby, do ktorých držby sa dostane tento Prospekt, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých krajinách vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo držbu a rozširovanie akýchkoľvek materiálov vzťahujúcich sa na Dlhopisy.

Každý potenciálny nadobúdateľ Dlhopisov nesie vlastnú zodpovednosť za to, že predaj alebo nákup Dlhopisov sa uskutoční v súlade s relevantnou právnou úpravou dotknutej jurisdikcie. Informácie uvedené v kapitolách „Zdanenie a devízová regulácia“ a „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené len ako všeobecné informácie a boli získané z verejne dostupných zdrojov, ktoré neboli bližšie analyzované ani nezávisle overené Emitentom. Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov by sa mali spoliehať výlučne na vlastnú analýzu faktorov uvádzaných v týchto kapitolách a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov.

Potenciálnym nadobúdateľom Dlhopisov, predovšetkým zahraničným, sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, predovšetkým devízových a daňových predpisov Českej republiky a Slovenskej republiky, štátov, ktorých sú rezidentmi, a iných príslušných štátov, ktorých právne predpisy môžu byť relevantné z pohľadu potenciálnych nadobúdateľov alebo Dlhopisov, a ďalej všetky príslušné medzinárodné dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutia.

Majitelia dlhopisov vrátane všetkých prípadných zahraničných investorov sú vyzvaní, aby sa sústavne informovali o všetkých zákonoch a ostatných právnych predpisoch upravujúcich vlastníctvo (držbu) Dlhopisov, a rovnako predaj Dlhopisov do zahraničia alebo nákup Dlhopisov zo zahraničia, ako aj akékoľvek iné transakcie s Dlhopismi, a aby tieto zákony a právne predpisy dodržiavali.

Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie alebo záväzný sľub Emitenta ohľadom budúcich udalostí alebo výsledkov, pretože tieto budúce udalosti alebo výsledky závisia úplne alebo čiastočne od okolností a udalostí, ktoré Emitent nemôže priamo alebo v plnom rozsahu ovplyvniť. Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte, prípadne uskutočniť ďalšie samostatné šetrenia, a založiť svoje investičné rozhodnutia na výsledkoch takých samostatných analýz a šetrení.

Ak nie je ďalej uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z IFRS v znení prijatom EÚ. Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre tú istú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčty niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

Pojmy uvedené v tomto Prospekte veľkým začiatočným písmenom majú význam uvedený v tomto Prospekte. Znenie emisných podmienok Dlhopisov v kapitole „*Znenie emisných podmienok*“ tohto Prospektu obsahuje vlastné definície a skratky.

Ak bude tento Prospekt preložený do iného jazyka (vrátane slovenského), v prípade akéhokoľvek rozporu medzi znením Prospektu v českom jazyku a znením Prospektu preloženým do iného jazyka je rozhodujúcim znenie Prospektu v českom jazyku.

OBSAH

DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA	3
OBSAH	5
SÚHRN	6
RIZIKOVÉ FAKTORY	23
ZODPOVEDNÉ OSOBY	39
ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE	40
OBMEDZENIA TÝKAJÚCE SA ŠÍRENIA PROSPEKTU A PREDAJA DLHOPISOV	45
ZNENIE EMISNÝCH PODMIENOK	46
INFORMÁCIE O EMITENTOVI	73
INFORMÁCIE ZAHRNUTÉ ODKAZOM	90
ZDANENIE A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA	91
VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI	95
INTERPRETÁCIA	97
ADRESY	100

SÚHRN

Každý súhrn sa skladá z požiadaviek, ktoré sa nazývajú prvky. Tieto prvky sú uvedené v oddieloch A až E (A.1 – E.7) v tabuľkách uvedených nižšie.

Tento súhrn obsahuje všetky prvky vyžadované na súhrn Emitenta a Dlhopisov. Keďže niektoré prvky nie sú vyžadované pre daného Emitenta alebo Dlhopisy, v číslovaní prvkov a ich postupnosti môžu vzniknúť medzery.

Napriek skutočnosti, že niektorý prvok je vyžadovaný pre Emitenta a Dlhopisy, je možné, že pre daný prvok nebude existovať relevantná informácia. V takom prípade obsahuje súhrn krátky opis daného prvku a údaj „nepoužije sa“.

Oddiel A – Úvod a upozornenia

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
A.1	Upozornenie	<p>Tento súhrn predstavuje úvod Prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži Prospekt ako celok vrátane dokumentov, ktoré sú v ňom uvedené odkazom (a vrátane jeho prípadných dodatkov).</p> <p>V prípade, kedy je na súde vznesená žaloba týkajúca sa údajov uvedených v Prospekte, môže byť žalujúci investor povinný niesť náklady na preklad Prospektu, vynaložené pred začatím súdneho konania, ak nebude právnymi predpismi stanovené inak.</p> <p>Osoba, ktorá vyhotovila súhrn Prospektu vrátane jeho prekladu je zodpovedná za správnosť údajov v súhrne Prospektu len v prípade, že súhrn Prospektu je zavádzajúci alebo nepresný pri spoločnom výklade s ostatnými časťami Prospektu alebo že súhrn Prospektu pri spoločnom výklade s ostatnými časťami Prospektu neobsahuje informácie uvedené v § 36 ods. 5 písm. b) Zákona o podnikaní na kapitálovom trhu.</p>
A.2	Súhlas Emitenta s použitím Prospektu pre následnú ponuku vybranými finančnými sprostredkovateľmi	<p>Emitent súhlasí s použitím Prospektu pre neskorší ďalší predaj alebo konečné umiestnenie Dlhopisov spoločnosťou J&T BANKA a.s. („Manažér“) a ďalšími vybranými finančnými sprostredkovateľmi, a to výlučne v Českej republike a Slovenskej republike počas ponukového obdobia.</p> <p>Podmienkou vyššie uvedeného súhlasu vzťahujúcou sa na vybraných finančných sprostredkovateľov (t. j. nie na Manažéra, ktorému Emitent udelil bezpodmienečný súhlas) je kumulatívne splnenie oboch z nasledujúcich podmienok: (i) uzatvorenie dohody medzi Emitentom (ako je charakterizovaný v Prvkoch B.1 a B.2 tohto súhrnu) a príslušným finančným sprostredkovateľom (nie nevyhnutne písomnej dohody) o ďalšom predaji alebo umiestnení Dlhopisov a súčasne (ii) uverejnenie informácie o vybranom finančnom sprostredkovateľovi (s ktorými Emitent uzatvoril dohodu podľa bodu (i)) na internetovej stránke www.jtre.sk.</p> <p>Súhlas s použitím Prospektu bol udelený na celé obdobie trvania nasledujúceho ponukového obdobia: od 7. 6. 2019 do 20. 12. 2019.</p> <p>Údaje o podmienkach ponuky akéhokoľvek finančného</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		sprostredkovateľa budú investorovi poskytnuté v čase predloženia ponuky finančným sprostredkovateľom.

Oddiel B – Emitent

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
B.1	Názov a obchodné meno Emitenta	JTRE Financing 3, s.r.o.
B.2	Sídlo/právna forma/právo, podľa ktorého Emitent prevádzkuje činnosť	Emitent je zapísaný v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478. Identifikačné číslo Emitenta je 076 35 362. Sídlo Emitenta je Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8. Emitent sa pri svojej činnosti riadi českými právnymi predpismi, predovšetkým zákonom č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 90/2012 Zb., o obchodných spoločnostiach a družstvách (zákon o obchodných korporáciách), v znení neskorších predpisov, a zákonom č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní, v znení neskorších predpisov.
B.4b	Informácie o známych trendoch	Emitentovi nie sú pritom známe žiadne špecifické trendy, neistoty, nároky, dlhy alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na jeho perspektívu s výnimkou toho, že nie je zaručené, že realizácia Projektu (ako je definovaný v Prvku B.5 tohto súhrnu nižšie) sa uskutoční v plánovanom čase a že bude dosiahnutá plánovaná ziskovosť Projektu (ako je definovaný v Prvku B.5 tohto súhrnu nižšie).
B.5	Informácie o Emitentovi a skupine	Emitent je jednoúčelová spoločnosť (<i>special purpose vehicle</i>) primárne založená na účely emisie Dlhopisov a sekundárne na účely poskytnutia výťažku z emisie Dlhopisov ako financovania spoločnostiam v skupine, a to spoločnosti Park Side London Ltd. (táto spoločnosť ako „ Parkside “; financovanie poskytnuté Parkside vo forme úveru ako „ Úver Parkside “) a spoločnosti Park Side Offices Ltd. (táto spoločnosť ako „ Office “; financovanie prípadne poskytnuté Office vo forme úveru ako „ Úver Office “; Úver Parkside a Úver Office spoločne ako „ Úvery “; spoločnosti Parkside a Office spoločne ako „ Sesterské spoločnosti “), na realizáciu výstavby rezidenčného a kancelárskeho komplexu budov na pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapísaného v katastri nehnuteľností Veľkej Británie pod číslom TGL 101402 („ Projekt “). Splatenie Dlhopisov tak priamo závisí od ekonomickej úspešnosti Projektu. Emitent nevykonáva žiadnu inú podnikateľskú činnosť ani takúto prevádzku nemá do budúcnosti v úmysle. Emitent je priamo ovládaný Spoločníkom (ako je definovaný v Prvku B.14 nižšie), s ktorým sa spoločne zúčastňuje na Skupine Emitenta (ako je definovaná v Prvku B.14 nižšie). Bližší opis Skupiny Emitenta, vzťahov v Skupine Emitenta vrátane ich grafického znázornenia a jej vybraných členov je uvedený v Prvku B.14 nižšie.
B.9	Prognózy alebo odhady zisku	Nepoužije sa; Emitent nevyhotovil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich neuvádza v tomto Prospekte.

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia																																																																					
B.10	Výhrady audítora	Nepoužije sa; správa audítora k jedinej overenej účtovnej závierke Emitenta vyhotovenej ku dňu 31. 12. 2018, spoločnosťou FSG Finaudit, s.r.o, IČO: 61947407, číslo audítorského oprávnenia KAČR 154 bola s výrokom „bez výhrad“.																																																																					
B.12	Vybrané finančné údaje	<p>Vybrané historické finančné údaje, ktoré Emitent uvádza v nižšie uvedenom texte, sú odvodené z auditorom overenej účtovnej závierky Emitenta vyhotovenej ku dňu 31. 12. 2018, ktorá bola vypracovaná podľa IFRS v znení prijatom EÚ:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>SÚVAHA JTRE Financng 3, s.r.o. (podľa IFRS)</th> <th>k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)</th> <th>Emitent v roku 2017 neexistoval</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlhodobé aktíva</td> <td>53 056</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: finančné nástroje a iné finančné aktíva</i></td> <td>52 921</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: odložená daňová pohľadávka</i></td> <td>135</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé aktíva</td> <td>29 233</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: peniaze a peňažné ekvivalenty</i></td> <td>28 317</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva</i></td> <td>916</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AKTÍVA CELKOM</td> <td>82 289</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vlastné imanie</td> <td>(565)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cudzie zdroje a časové rozlíšenie pasív</td> <td>82 854</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: záväzky ovládaná alebo ovládajúca osoba</i></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: finančné nástroje a finančné záväzky</i></td> <td>71 302</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: záväzky z obchodných vzťahov a ostatné záväzky</i></td> <td>11 164</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PASÍVA CELKOM</td> <td>82 289</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>VÝKAZ ZISKOV A STRÁT JTRE Financng 3, s.r.o. (podľa IFRS)</th> <th>13. 11. 2018 – 31. 12. 2018 (v tis. Kč)</th> <th>Emitent v roku 2017 neexistoval</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výkonová spotreba – služby/materiál</td> <td>(308)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Úpravy hodnôt pohľadávok</td> <td>(122)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Úrokové náklady</td> <td>(133)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kurzové zisky</td> <td>243</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ostatné finančné náklady</td> <td>(390)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zisk (strata) pred zdanením</td> <td>(710)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Daň z príjmov - odložená</td> <td>135</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zisk (strata) za obdobie</td> <td>(575)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SÚVAHA JTRE Financng 3, s.r.o. (podľa IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval	Dlhodobé aktíva	53 056		<i>z toho: finančné nástroje a iné finančné aktíva</i>	52 921		<i>z toho: odložená daňová pohľadávka</i>	135		Krátkodobé aktíva	29 233		<i>z toho: peniaze a peňažné ekvivalenty</i>	28 317		<i>z toho: pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva</i>	916		AKTÍVA CELKOM	82 289		Vlastné imanie	(565)		Cudzie zdroje a časové rozlíšenie pasív	82 854		<i>z toho: záväzky ovládaná alebo ovládajúca osoba</i>	-		<i>z toho: finančné nástroje a finančné záväzky</i>	71 302		<i>z toho: záväzky z obchodných vzťahov a ostatné záväzky</i>	11 164		PASÍVA CELKOM	82 289		VÝKAZ ZISKOV A STRÁT JTRE Financng 3, s.r.o. (podľa IFRS)	13. 11. 2018 – 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval	Výkonová spotreba – služby/materiál	(308)		Úpravy hodnôt pohľadávok	(122)		Úrokové náklady	(133)		Kurzové zisky	243		Ostatné finančné náklady	(390)		Zisk (strata) pred zdanením	(710)		Daň z príjmov - odložená	135		Zisk (strata) za obdobie	(575)	
SÚVAHA JTRE Financng 3, s.r.o. (podľa IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval																																																																					
Dlhodobé aktíva	53 056																																																																						
<i>z toho: finančné nástroje a iné finančné aktíva</i>	52 921																																																																						
<i>z toho: odložená daňová pohľadávka</i>	135																																																																						
Krátkodobé aktíva	29 233																																																																						
<i>z toho: peniaze a peňažné ekvivalenty</i>	28 317																																																																						
<i>z toho: pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva</i>	916																																																																						
AKTÍVA CELKOM	82 289																																																																						
Vlastné imanie	(565)																																																																						
Cudzie zdroje a časové rozlíšenie pasív	82 854																																																																						
<i>z toho: záväzky ovládaná alebo ovládajúca osoba</i>	-																																																																						
<i>z toho: finančné nástroje a finančné záväzky</i>	71 302																																																																						
<i>z toho: záväzky z obchodných vzťahov a ostatné záväzky</i>	11 164																																																																						
PASÍVA CELKOM	82 289																																																																						
VÝKAZ ZISKOV A STRÁT JTRE Financng 3, s.r.o. (podľa IFRS)	13. 11. 2018 – 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval																																																																					
Výkonová spotreba – služby/materiál	(308)																																																																						
Úpravy hodnôt pohľadávok	(122)																																																																						
Úrokové náklady	(133)																																																																						
Kurzové zisky	243																																																																						
Ostatné finančné náklady	(390)																																																																						
Zisk (strata) pred zdanením	(710)																																																																						
Daň z príjmov - odložená	135																																																																						
Zisk (strata) za obdobie	(575)																																																																						

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia		
		Celkový úplný výsledok za obdobie po zdanení	0	
		Celkový komplexný výsledok za rok	(575)	
		PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH JTRE Financing 3, s.r.o. (podľa IFRS)	13. 11. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval
		Účtovný zisk alebo strata pred zdanením	(710)	
		Nezrealizované kurzové zisky	(243)	
		Precenenie derivátov na reálnu hodnotu	388	
		Tvorba opravných položiek	122	
		Úrokové náklady a úrokové výnosy	133	
		Daň z príjmov za bežnú činnosť	-	
		Prevádzkové peňažné toky pred zmenami pracovného kapitálu	(310)	
		Príjmy z emisie dlhopisov, bez transakčných poplatkov	81 107	
		Poskytnutá záloha na finančné aktívum	(52 848)	
		Vyplatené úroky	-	
		Prijaté úroky	-	
		Zmena stavu pohľadávok z obchodných vzťahov a iných aktív	(828)	
		Zmena stavu záväzkov z obchodných vzťahov a iných záväzkov	1 186	
		Peňažný tok generovaný z (použitý) prevádzkovej činnosti	28 307	
		Čisté zvýšenie (zníženie) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	28 307	
		STAV PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV A PEŇAŽNÝCH EKVIVALENTOV ZAČIATKU ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	10	
		STAV PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV A PEŇAŽNÝCH EKVIVALENTOV NA KONEC ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	28 317	
		Od dátumu posledného overeného finančného výkazu nenastala žiadna významná negatívna zmena vyhliadok Emitenta ani významné zmeny jeho finančnej alebo obchodnej situácie.		
B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta	Od dátumu posledného overeného finančného výkazu nenastala žiadna významná negatívna zmena vyhliadok Emitenta ani významné zmeny jeho finančnej alebo obchodnej situácie.		
B.14	Závislosť od skupiny	Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED , založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, Nikózia 1061, Cyperská republika („ Spoločník “).		

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Spoločník na základe vlastníctva 100 % podielu na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv. Spoločníka spoločne ovládajú tieto osoby s týmito podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Miroslav Fülöp (16,2 %), Michal Borguľa (16,2 %) (všetky spoločnosti ovládané priamo alebo nepriamo týmito osobami vrátane Emitenta a Spoločníka ďalej len „Skupina Emitenta“). Žiadna z týchto fyzických osôb Emitenta samostatne neovláda.</p> <pre> graph TD J&T_HOLDING["J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (CYP)"] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE["J&T REAL ESTATE, a.s."] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_VOSTOK["J&T REAL ESTATE VOSTOK"] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_PRIVATE["J&T Real Estate Private Equity B.V."] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_FINANCE["J&T REAL ESTATE FINANCE Ltd."] J&T_HOLDING -- 100% --> AMBRESBURY["AMBRESBURY CORPORATION"] J&T_HOLDING -- 100% --> DANUBE["Danube Facility Services"] J&T_HOLDING -- 100% --> PARK_SIDE["Park Side Offices Ltd"] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_MANAGEMENT["J&T Real Estate Management, a. s."] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT["J&T REAL ESTATE INVESTMENT LIMITED"] J&T_HOLDING -- 99.9% --> VEALIO["VEALIO LIMITED"] J&T_HOLDING -- 0.1% --> J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT VEALIO -- 100% --> J&TRE_FINANCING_2["J&TRE Financing 2, s.r.o. (FinCo SK)"] VEALIO -- 100% --> J&TRE_FINANCING_3["J&TRE Financing 3, s.r.o. (FinCo CZ)"] VEALIO -- 100% --> PARK_SIDE_LONDON["PARK SIDE LONDON LTD."] VEALIO -- 100% --> BELIXO["BELIXO"] VEALIO -- 100% --> ESTERIAN["Esterian, a.s."] VEALIO -- 100% --> KLINGERKA["Klingerka office, s.r.o."] VEALIO -- 50% --> WOAL["WOAL s.r.o."] VEALIO -- 100% --> RIVER_PARK["River Park Base, s.r.o."] VEALIO -- 100% --> PRIBINA["Pribina house, s.r.o."] VEALIO -- 100% --> WAYDEN["Wayden, s.r.o."] VEALIO -- 100% --> FUXTON["FUXTON, s. r. o."] VEALIO -- 100% --> KPRHT_20["KPRHT, s.r.o. 20"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_21["KPRHT, s.r.o. 21"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_22["KPRHT, s.r.o. 22"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_23["KPRHT, s.r.o. 23"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_24["KPRHT, s.r.o. 24"] VEALIO -- 100% --> GRAMEXO["GRAMEXO PLC (CYP)"] VEALIO -- 100% --> PROSEK["Prosek Energo s.r.o."] GRAMEXO -- 100% --> RUSTONKA_DEV["Rustonka Development s.r.o."] GRAMEXO -- 100% --> RUSTONKA_DEV_II["Rustonka Development II s.r.o."] GRAMEXO -- 100% --> RUSTONKA_COURT["Rustonka Court s.r.o."] J&T_REAL_ESTATE_MANAGEMENT -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT -- 100% --> PRIBINA_19["Pribinova 19, s.r.o."] J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT -- 100% --> LANDEREROVA["Landererova 12, s.r.o."] J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT -- 100% --> ZUCKERMANEL["Zuckermanel byty, s. r. o."] J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT -- 99.98% --> BRATISLAVSKES_PODHRADIE["Bratislavské podhradie, s.r.o."] J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT -- 0.02% --> BRATISLAVSKES_PODHRADIE J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT -- 100% --> EUROVEA["EUROVEA Hotel, s.r.o."] J&T_REAL_ESTATE_INVESTMENT -- 100% --> INTERHOUSE["Interhouse Košice, a.s."] </pre> <p>Organigram Skupiny Emitenta:</p> <p>Ďalej je Emitent závislý od Sesterských spoločností, ktorým poskytne financovanie (resp. spoločnosti Parkside už poskytol časť Úveru Parkside) na realizáciu Projektu (a to spôsobom uvedeným v Prvku E.2b tohto súhrnu nižšie) a ktoré budú povinné vracať toto financovanie Emitentovi, predovšetkým v nadväznosti na cash-flow plynúci z Projektu po jeho dokončení.</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		Okrem subjektov uvedených vyššie nie je Emitent v súčasnosti v súvislosti s jeho obchodnou činnosťou závislý od iných osôb v Skupine Emitenta.
B.15	Hlavné podnikateľské aktivity	Emitent je jednoúčelová spoločnosť (<i>special purpose vehicle</i>) primárne založená na účely emisie Dlhopisov, a sekundárne na účely poskytnutia prostriedkov nadobudnutých emisiou Dlhopisov subjektom v Skupine Emitenta na realizáciu Projektu. Žiadne iné podnikateľské aktivity Emitent neplánuje vykonávať.
B.16	Ovládajúca osoba	Emitenta v plnej miere ovláda a vlastní Spoločník, ktorý ho priamo ovláda a kontroluje na základe vlastníctva 100 % podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta. Emitent nemá žiadnu kapitálovú účasť v akejkoľvek inej osobe.
B.17	Rating Emitenta alebo Dlhopisov	Nepoužije sa; Emitentovi ani emisii Dlhopisov nebol pridelený rating.

Oddiel C – Cenné papiere

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
C.1	Opis cenných papierov/ISIN	Dlhopisy sú nezabezpečenými zaknihovanými dlhopismi vydávanými podľa českého práva vo forme na doručiteľa s výnosom na báze diskontu, t. j. rozdielu medzi menovitou hodnotou Dlhopisov (pri predčasnej splatnosti diskontovaná hodnotou (ako je definovaná ďalej v Prvku C.8) alebo jej splatnou časťou) a nižším emisným kurzom, v menovitej hodnote jedného Dlhopisu vo výške 10.000 Kč. Dátum emisie bol stanovený na 20. 12. 2018 („ Dátum emisie “). ISIN Dlhopisov je CZ0003520793.
C.2	Mena	Česká koruna (Kč)
C.5	Prevoditeľnosť	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak ak to nebude odporovať platným právnym predpisom, v súlade s emisnými podmienkami Dlhopisov môžu byť prevody pozastavené.
C.8	Práva spojené s cennými papiermi	Práva a povinnosti plynúce z Dlhopisov upravujú emisné podmienky Dlhopisov. S Dlhopismi je spojené predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a právo na výnos vo forme rozdielu medzi menovitou hodnotou Dlhopisu (pri predčasnej splatnosti diskontovaná hodnotou (ako je definovaná ďalej v tomto Prvku C.8) alebo jej splatnou časťou) a jeho nižším emisným kurzom. S Dlhopismi je tiež spojené právo zúčastniť sa a hlasovať na schôdzach majiteľov Dlhopisov v prípadoch, kedy je taká schôdza zvolaná v súlade so Zákonom o dlhopisoch, resp. s emisnými podmienkami Dlhopisov. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva. Dlhopisy zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené peňažné dlhy Emitenta, ktoré sú a vždy budú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom, ako aj voči všetkým ďalším súčasným a budúcim nezabezpečeným a nepodriadeným dlhom Emitenta, s výnimkou tých dlhov Emitenta, pri ktorých tak stanovujú ustanovenia právnych predpisov, ktoré majú donucovaciu povahu. S Dlhopismi je spojené právo na splatenie menovitej hodnoty ku dňu ich

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>konečnej splatnosti (t. j. ku dňu 20. 12. 2024).</p> <p>Úplná alebo čiastočná predčasná splatnosť Dlhopisov (resp. výplata diskontovanej hodnoty (alebo jej časti), čo znamená menovitú hodnotu Dlhopisu (prípadne zníženú v súlade s emisnými podmienkami) diskontovanú diskontnou sadzbou odo dňa konečnej splatnosti Dlhopisov ku dňu, ku ktorému sa diskontovaná hodnota počíta, zaokrúhlenú nadol na celé haliere) môže nastať (i) z dôvodu predčasného splatenia akéhokoľvek úveru, ktorý Emitent poskytol svojim Sesterským spoločnostiam na účely financovania Projektu, vo výške a za podmienok stanovených v emisných podmienkach Dlhopisov, (ii) z rozhodnutia Majiteľa dlhopisov uplatnením put opcie v nadväznosti na oznámenie Emitenta o tom, že existujúci skutoční majitelia Emitenta prestali ovládať viac než 81 % hlasovacích práv Emitenta, kedy má majiteľ Dlhopisov právo na úpravu diskontnej sadzby o 1 percentuálny bod ako zohľadnenie mimoriadneho výnosu, ktorý mu podľa emisných podmienok Dlhopisov v tomto prípade náleží, (iii) z dôvodu porušenia povinností Emitenta (alebo výskytu iných definovaných skutočností), (iv) z dôvodu, že schôdza majiteľov Dlhopisov (iv)(a) súhlasila so zmenou emisných podmienok, k zmene ktorých sa vyžaduje jej súhlas (a Majiteľ dlhopisu nehlasoval za prijatie alebo sa na schôdzi nezúčastnil), alebo (iv)(b) neschválila predčasnú splatnosť Dlhopisov v prípade, že Emitent porušil aspoň jednu zo svojich v emisných podmienkach špecificky uvedených povinností (alebo nastala iná z definovaných skutočností) (a Majiteľ dlhopisu nehlasoval za prijatie alebo sa na schôdzi nezúčastnil), kedy je v oboch týchto prípadoch na voľnom uvážení Majiteľa dlhopisu, či bude požadovať predčasné splatenie Dlhopisov.</p>
C.9	Úrok/Splatenie menovitej hodnoty/Zástupca majiteľov dlhopisov	<p>Dlhopisy nebudú úročené. Výnos z Dlhopisov predstavuje rozdiel medzi menovitou hodnotou Dlhopisu (pri predčasnej splatnosti diskontovanou hodnotou Dlhopisu alebo jej splatnou časťou) a jeho nižším emisným kurzom.</p> <p>Diskontní sadzba, ktorou sa diskontuje menovitá hodnota, je zásadne 6 % (jej výška môže byť upravená v situácii, kedy je diskontovaná hodnota určovaná v súlade s čl. 4.6 emisných podmienok na účely predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa dlhopisu (t. j. pri uplatnení put opcie)).</p> <p>Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov je 20. 12. 2024 (ak nenastane predčasné splatenie Dlhopisov).</p> <p>Ak dlžná suma (menovitá hodnota, diskontovaná hodnota alebo jej časť) v súvislosti s akýmkoľvek Dlhopisom nie je Emitentom riadne splatená v termíne jej splatnosti, bude taká splatná suma úročená úrokom z omeškania vo výške 6,00 % p. a., a to až do dňa, kedy majiteľom Dlhopisov budú také sumy splatené.</p> <p>Schôdza majiteľov Dlhopisov môže uznesením ustanoviť fyzickú alebo právnickú osobu za spoločného zástupcu majiteľov Dlhopisov. K dátumu vyhotovenia prospektu Dlhopisov nebol ustanovený spoločný zástupca majiteľov Dlhopisov.</p>
C.10	Derivátová zložka	Nepoužije sa; derivátová zložka výnosu v prípade Dlhopisov neexistuje.
C.11	Prijatie Dlhopisov na	Emitent požiadal o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
	regulovaný alebo iný trh	trhu BCPP a predpokladá, že Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie dňa 10. 6. 2019 alebo okolo tohto dátumu, najneskôr však 30. 6. 2019.

Oddiel D – Riziká

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
D.2	Hlavné riziká vzťahujúce sa na Emitenta	<p>Nasledujúce rizikové faktory sa vzťahujú na Emitenta, Sesterské spoločnosti alebo Skupinu Emitenta (a teda sekundárne i na Emitenta):</p> <p>Riziko spojené s podnikaním Emitenta: Príjmy Emitenta budú tvoriť z veľkej časti splátky financovania poskytnutého Sesterským spoločnostiam. Finančná a ekonomická situácia Emitenta, jeho podnikateľská činnosť a schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov tak značne závisí od schopnosti jeho Sesterských spoločností riadne a včas plniť svoje dlhy voči Emitentovi.</p> <p>Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie Projektu: Emitent použije výťažok získaný z emisie Dlhopisov Sesterským spoločnostiam na financovanie Projektu. Prostriedky z emisie teda nebudú v plnej výške k dispozícii Emitentovi na investície alebo úhradu jeho vlastných dlhov vrátane dlhov z Dlhopisov. Neúspech Projektu môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov.</p> <p>Riziko nízkej diverzifikácie činnosti Emitenta: Emitent má v úmysle sa takmer výlučne zaoberať investíciou do Projektu. Zmena trhových podmienok determinujúcich hodnotu tejto investície môže negatívne ovplyvniť finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta</p> <p>Riziko prevádzkovej závislosti od Skupiny Emitenta: Riadenie prevádzky Emitenta do značnej miery závisí od zdieľania administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry celej Skupiny Emitenta. Činnosť Emitenta tak môže byť negatívne ovplyvnená prevádzkovými problémami iných členov Skupiny Emitenta (napr. v dôsledku technických problémov IT).</p> <p>Riziko konfliktu záujmov medzi jediným spoločníkom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov: V budúcnosti nemožno vylúčiť zmeny stratégie Skupiny Emitenta, v dôsledku ktorých nastanú kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené s ohľadom na prospech Skupiny Emitenta viac než v prospech Emitenta.</p> <p>Riziko zmeny vlastníckej štruktúry Emitenta: Kľúčové osoby, teda Spoločník a konatelia, spolupôsobia pri vytváraní a uskutočňovaní kľúčových stratégií. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie Emitenta. Ak nastane zmena kontroly a úprava stratégie Emitenta, môže mať iné ciele než tá doterajšia. Zmena stratégie môže mať následne negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Skupiny Emitenta, a teda aj Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.</p> <p>Riziko refinancovania: Budúci zisk Sesterských spoločností, a teda aj hospodárska a finančná situácia Emitenta, závisí od ich schopnosti včas zrealizovať Projekt, t. j. dokončiť plánovanú výstavbu budovy, prenajať budovu nájomcom, ktorí budú plniť svoje dlhy z uzatvorených nájomných zmlúv riadne a včas, resp. jej určenú časť odpredať, prípadne od schopnosti Sesterských spoločností (alebo určenej Sesterskej spoločnosti)</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>ako prenajímateľov vymáhať plnenie z nájomných alebo kúpnych zmlúv. Vzhľadom na podmienky, ktoré prevládajú na kapitálových trhoch, nemožno vylúčiť, že Emitent nebude schopný refinancovať svoje existujúce a budúce dlhy za priaznivých podmienok.</p> <p>Riziko začatia insolvenčného konania: Aj napriek určitým opatreniam, ktoré majú zabrániť neopodstatneným a nepodloženým návrhom na začatie insolvenčného riadenia, nemožno vylúčiť, že také návrhy budú podané. Aj napriek tomu, že obmedzenie týkajúce sa nakladania s majetkovou podstatou sa netýka, okrem iného, úkonov nutných na prevádzkovanie podniku v rámci obvyklého hospodárenia alebo na odvrátenie hroziacej škody, nemožno vylúčiť, že ak bude podaný neopodstatnený návrh na začatie insolvenčného konania voči Emitentovi, Emitent bude počas neurčitého obdobia obmedzený disponovať so svojím majetkom, čo by sa mohlo negatívne prejaviť na finančnej situácii Emitenta.</p> <p>Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím: Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta. Právne faktory sú mimo kontroly Emitenta alebo jednotlivých subjektov. Dodržiavanie platných právnych noriem podlieha kontrole príslušných orgánov a ich porušenie môže viesť k uloženiu sankcií vrátane finančných sankcií alebo sankcií spočívajúcich v prerušení alebo zákaze činnosti.</p> <p>Riziko oslabenej kontrolnej funkcie: Do prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu Emitent nemá (nebude mať) zriadený výbor pre audit, dozornú radu alebo obdobný kontrolný orgán. Absenciou príslušných kontrolných orgánov môže byť oslabená kontrolná funkcia v rámci vnútorného systému kontroly a riadenia spoločnosti.</p> <p>Riziká spojené s nepredvídateľným výkladom českých daňových predpisov: Neustále premenlivý výklad daňových predpisov zo strany finančných úradov, nesúlad vývoja českého a komunitárneho daňového práva, predĺžené lehoty na splatenie dlžných záväzkov, ako aj možnosť uloženia vysokých pokút a iných sankcií, predstavujú pre Emitenta určité daňové riziko.</p> <p>Riziko sekundárnej závislosti od rizík Skupiny Emitenta: Emitent je vystavený sekundárnemu riziku závislosti od rizík týkajúcich sa členov Skupiny Emitenta a rizík realitného trhu. Na Emitenta sa nepriamo vzťahujú rizikové faktory týkajúce sa podnikateľskej činnosti Skupiny Emitenta, predovšetkým Sesterských spoločností.</p> <p>Riziko súvisiace s výstavbou budovy v rámci Projektu: Medzi začatím prípravy výstavby Projektu, jej dokončením a odovzdaním príslušnej Sesterskej spoločnosti, a následne aj novým nájomcom jednotlivých priestorov, prípadne kupujúcim, uplynie pomerne dlhý čas (podľa predpokladov cca 39 mesiacov od začatia prípravných prác pre výstavbu budovy v rámci realizácie Projektu), kedy môžu nastať neočakávané udalosti, ktoré môžu mať za následok zvýšenie nákladov, nedodržanie termínov, poškodenie realizovaného diela alebo nezískanie príslušných povolení atď. Výstavbu môže tiež ovplyvniť nedostatočná koordinácia a súčinnosť s generálnym dodávateľom (prípadne subdodávateľmi), čo môže viesť k chybám, omeškaniu alebo predraženiu stavebných dodávok. Konečný výsledok výstavby budovy závisí tiež od výšky nákladov, ako je napríklad cena technických služieb (architekt, technický dozor, riadenie projektu, geodetické služby)</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>alebo finančné náklady.</p> <p>Riziko súvisiace s umiestnením Projektu: Hodnota nehnuteľnosti závisí do značnej miery od vybranej lokality vo vzťahu k typu nehnuteľnosti. Ak nebola odhadnutá správne vhodnosť lokality vzhľadom na investičný zámer, môže byť pre ňu ťažké úspešne prenajať alebo výhodne predať dokončenú nehnuteľnosť. V prípade nízkeho záujmu potenciálnych nájomcov alebo investorov tak môžu byť Sesterské spoločnosti nútené znížiť požadované nájomné alebo predajnú cenu nehnuteľnosti. To môže negatívne ovplyvniť hospodársku situáciu Sesterských spoločností, a tým pádom aj schopnosť Emitenta splniť svoje záväzky z Dlhopisov.</p> <p>Riziko súvisiace s prenájomom a predajom: Výnosy Projektu budú plynúť z prenájmu a predaja nehnuteľností tvoriacich Projekt. Ak by sa Sesterským spoločnostiam nepodarilo dokončiť Projekt prenajať nájomcom včas a/alebo aspoň za predpokladaných podmienok, táto skutočnosť by mohla negatívne ovplyvniť uskutočnenie nasledujúcej fázy Projektu, a tým aj hospodársku a finančnú situáciu Sesterskej spoločnosti.</p> <p>Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany budúcich nájomcov: V prípade, že by v prípade významných nájomcov neboli splnené podmienky nájomných zmlúv a boli by použité tieto ustanovenia vedúce k ich predčasnému ukončeniu, mohlo by to mať podstatný dopad na hospodárske výsledky Sesterských spoločností.</p> <p>Závislosť od miery zadlžovania cieľovej skupiny nájomcov: Celkové zvyšovanie zadlženia nájomcov môže v konečnej podobe viesť k neplateniu dojednaného nájomného, čo by mohlo negatívne zasiahnuť cash flow Sesterských spoločností a zároveň zvýšiť náklady na súdne procesy a vyťahovanie pohľadávok. Tiež je nutné zdôrazniť, že riziká na strane nájomcov súvisiace s ich podnikaním a financovaním ich činnosti sa potom budú bezprostredne dotýkať Sesterských spoločností.</p> <p>Riziko zmeny preferencie nájomcov: Budúce prípadné zmeny preferencií nájomcov, predovšetkým vo vzťahu k danej lokalite, jej obslužnosti a vybavenosti alebo štandardom prenajatých priestorov, resp. objektov, v ktorých sú priestory prenajímané, môžu viesť k strate nájomcov, čo sa môže nepriaznivo prejaviť v hospodárení Sesterských spoločností.</p> <p>Riziko súvisiace s nedokončenosťou projektov: Projekt, ktorým sa zaoberajú Sesterské spoločnosti, je v čase prípravy tohto Prospektu len vo fáze developmentu a výstavby, teda vo fázach, ktoré sú ovplyvňované mnohými internými a externými faktormi. Emitent teda nemôže zaručiť, že Projekt bude dokončený presne podľa plánovaného harmonogramu alebo s plánovanou mierou ziskovosti.</p> <p>Riziká spojené s poistením majetku Sesterských spoločností: Nemožno zaručiť, že náklady spojené s prípadnými živelnými alebo inými nepredvídateľnými udalosťami (ako napríklad požiar, povodeň, záplava, víchrica, krupobitie a pod.) budú plne kryté týmto poistením a v prípade poistnej udalosti nebudú mať negatívny dopad na ich majetok, hospodársku a finančnú situáciu.</p> <p>Riziko konkurencie: V Londýne je v prevádzke niekoľko ďalších obdobných rezortov, ktoré môžu v budúcnosti predstavovať pre Sesterské spoločnosti zásadnú konkurenciu, a to či už z dôvodu cenovej preferencie klientov alebo v dôsledku zvýšenia kvality služieb, ktoré poskytujú tieto rezorty. V budúcnosti sa môže stať, že Sesterské spoločnosti nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Sesterských spoloč-</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>ností a v konečnom dôsledku k negatívne ovplyvneniu majetku a výnosov Sesterských spoločností.</p> <p>Riziko iracionálneho vývoja trhu: Hodnota aktív Sesterských spoločností môže byť ovplyvnený aj náladami, vyjadreniami a špekuláciami na trhu nehnuteľností, čo môže ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Sesterských spoločností.</p> <p>Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností: Akékoľvek priesťahy v predajnom procese, prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. nesprávneho načasovania predaja alebo nevydarenej výstavby, môžu mať nepriaznivý dopad na finančné výsledky Sesterských spoločností a nepriamo aj Emitenta. Riziku likvidity môže byť nepriamo Emitent ďalej vystavený, ak sa nepodarí včas alebo v dostatočnej miere Sesterskej spoločnosti, ktorá je vlastníkom daného pozemku a priestorov, obsadiť/predať priestory určené na prenájom/predaj alebo nájomcovia nebudú hradiť nájomné riadne a včas, čo by mohlo ohroziť schopnosť Sesterských spoločností hradiť svoje dlhy voči Emitentovi, a teda aj schopnosť Emitenta hradiť svoje vlastné splatné dlhy voči Majiteľom dlhopisov.</p> <p>Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu: Sesterské spoločnosti (a teda nepriamo aj Emitent) sú vystavené špecifickým rizikám realitného trhu, akými sú predovšetkým cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu nájomcov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby cien nájomného a aktivita konkurenčných prenajímateľov. Počas obdobia spomalenia alebo recesie môže nastať zníženie dopytu v oblasti realitného trhu, ktorý môže spôsobiť pokles samotného dopytu.</p> <p>Riziko spojené so životným prostredím: Trend neustále prísnejších zákonov a nariadení týkajúcich sa vplyvu na životné prostredie je vo významnej miere posilnený rastúcimi požiadavkami nájomníkov alebo kupujúcich na ekologicky prijateľné riešenia s nízkymi prevádzkovými nákladmi. Negatívne dopady rizík spojených s riadením nehnuteľností a životným prostredím môžu mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť, finančné vyhliadky Sesterských spoločností, a teda nepriamo aj na Emitenta.</p> <p>Kreditné riziko: Sesterské spoločnosti sú vystavené kreditnému riziku predovšetkým z finančných aktivít vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách. V budúcnosti budú ďalej vystavené kreditnému riziku z prenájmu nehnuteľností tvoriacich Projekt (primárne obchodné pohľadávky), prípadne predaja týchto nehnuteľností.</p> <p>Riziko likvidity: Vo fáze developmentu a výstavby realitného projektu je riziko likvidity minimalizované s ohľadom na skutočnosť, že projekt(y) sú typicky financované zo schválených rámcov bankových úverov alebo iných nebankových zdrojov financovania, pričom sú postupne splácané (vrátane súvisiacich úrokov) zvyčajne až po dokončení výstavby, tzn. potom ako projekty začnú generovať výnosy z nájmov, príp. predaja nehnuteľností. Sesterské spoločnosti môžu byť vystavené podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ vyžadovať zosplatenie úverov, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr než podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Podobne môže byť Emitent vystavený riziku likvidity v situácii, kedy na základe rozhodnutia schôdze majiteľov bude povinný predčasne splatiť Dlhopisy.</p> <p>Menové riziko: Sesterské spoločnosti po obsadení budovy nájomcami,</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>resp. po predaji príslušných priestorov, budú čeliť trhovému riziku predovšetkým zo skutočnosti, že nájomné (kúpne ceny) a splátky Úverov budú inkasované v britských librách (GBP), zatiaľ čo Dlhopisy budú splácané v českých korunách (Kč). Emitent je teda vystavený riziku, že v prípade oslabenia britskej libry (GBP), príp. posilnenia českej meny nemusí zodpovedať pôvodne kalkulovaný objem GBP potrebných na splatenie príslušnej sumy, čo môže mať negatívny vplyv na jeho schopnosť splatiť Dlhopisy riadne a včas.</p> <p>Cenové riziko: Sesterské spoločnosti sú vystavené riziku zmeny hodnoty nehnuteľností vrátane rizika ich prenájmu, prípadne predaja. Ak by bolo nutné znižovať nájomné alebo ak by sa znížila cenová hladina nájomov, mohla by mať táto skutočnosť negatívny vplyv na hospodárske výsledky Sesterských spoločností. Cenovému riziku sú Sesterské spoločnosti vystavené aj vo fáze výstavby a realizácie Projektu, kedy môžu nastať zmeny cien stavebných dodávok a dodávaných služieb, ktoré ovplyvňujú výšku investičných nákladov Projektu a jeho plánovanú profitabilitu.</p> <p>Riziko úrokovej sadzby: Keďže Úvery poskytnuté Sesterským spoločnostiam budú založené prevažne na pohyblivej úrokovej sadzbe (viazané na plávajúce úrokové sadzby, napr. LIBOR), bude Emitent vystavený riziku zníženej úrokovej sadzby, a tým zníženého výnosu z Úverov.</p> <p>Riziko spojené s prípadným konkurzným (insolvenčným) konaním: Ak Sesterské spoločnosti nebudú schopné platiť svoje splatné dlhy, môžu sa stať predmetom konkurzného (insolvenčného) konania. Nie je možné pritom s ohľadom na právnu úpravu medzinárodného insolvenčného práva s istotou stanoviť, podľa ktorého právneho poriadku alebo právnych poriadkov bude začaté insolvenčné alebo obdobné konanie, a už vôbec nie jeho výsledok.</p> <p>Riziko spojené s právnym, regulatónym a daňovým prostredím: Na výsledky podnikania a finančnú situáciu Sesterských spoločností a Emitenta môžu mať nepriaznivý vplyv faktory týkajúce sa Veľkej Británie, Českej republiky a Slovenskej republiky, ktoré nemožno objektívne predvídať a ktoré možno rozdeliť na faktory politické, ekonomické, právne a sociálne. Sesterské spoločnosti ani Emitent nemôžu tieto faktory akokoľvek ovplyvniť, predovšetkým nemôžu zabezpečiť, že politický, ekonomický alebo právny vývoj vo Veľkej Británii (predovšetkým vzhľadom na prebiehajúci tzv. Brexit), Českej alebo Slovenskej republike bude priaznivý vo vzťahu k jej podnikaniu.</p> <p>Riziká spojené s výkonnosťou britskej, českej a slovenskej ekonomiky: Akákoľvek zmena hospodárskej, regulatórnej, správnej alebo inej politiky britskej, českej alebo slovenskej vlády, ako aj politický alebo hospodársky vývoj vo Veľkej Británii, Českej a Slovenskej republike, nad ktorým Skupina Emitenta nemá kontrolu, by mohol mať významný dopad na stav ekonomík oboch uvedených krajín, a tým aj na podnikanie, hospodársku a finančnú situáciu Sesterských spoločností (prípadne celej Skupiny) alebo na jej schopnosť dosiahnuť svoje obchodné ciele.</p> <p>Riziko vystúpenia Veľkej Británie a Severného Írska z Európskej únie (tzv. Brexitu): V roku 2016 bolo prijaté rozhodnutie Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska o vystúpení z Európskej únie. Toto rozhodnutie prinieslo na globálne trhy značnú mieru neistoty, keďže ide o bezprecedentný akt a dôsledky sú tak ťažko predikovateľné. Vzhľadom na veľkosť a globálny význam tejto ekonomiky môže negatívny priebeh vyjednávani spôsobiť ďalšiu neistotu na trhoch vrátane reálného</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>trhu, na ktorom budú po realizácii Projektu činné Sesterské spoločnosti. Toto riziko bolo obzvlášť umocnené po odmietnutí Dohody o vystúpení Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska z Európskej únie dolnou komorou parlamentu tejto krajiny (január 2019), a ďalší osud vzťahov členských krajín Európskej únie a Spojeným kráľovstvom Veľkej Británie a Severného Írska ostáva nejasný.</p> <p>Riziko úniku informácií: V prípade úniku citlivých informácií zo strany týchto osôb o Emitentovi, Sesterských spoločnostiach (alebo celej Skupine Emitenta) alebo ich činnostiach môže nastať ohrozenie ich fungovania alebo straty ich doterajšieho postavenia na trhu, čo by mohlo vo svojom dôsledku priniesť zhoršenie finančných výsledkov Emitenta a/alebo Sesterských spoločností.</p> <p>Riziko ukončenia významných zmluvných vzťahov: Aj napriek tomu, že si celá Skupina Emitenta zakladá na priateľských a korektných vzťahoch s obchodnými partnermi, Emitent nemôže zaručiť, že vplyvom nepredvídateľných udalostí nenastane predčasné ukončenie zásadných zmluvných vzťahov alebo zmeny ich parametrov, čo by mohlo mať negatívny dopad na priebeh a včasné dokončenie Projektu a jeho konečnú profitabilitu.</p> <p>Riziko schopnosti získať zodpovedajúce financovanie: Sesterské spoločnosti nemusia získať na trhu financovanie za očakávaných podmienok. Nemožnosť získať také financovanie môže viesť k nutnosti financovať výstavbu za menej výhodných podmienok (predovšetkým vo vzťahu k výške úrokovej sadzby), prípadne k nedostatočnosti financovania výstavby. V dôsledku toho môže byť znížená ziskovosť Projektu, a tým pádom aj nepriaznivo ovplyvnená schopnosť Sesterských spoločností splácať Úvery Emitentovi.</p>
D.3	Hlavné riziká vzťahujúce sa na cenné papiere	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa na Dlhopisy zahŕňajú predovšetkým nasledujúce faktory:</p> <p>Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi: Dlhopisy sú finančný nástroj, ktorý nie je vhodný pre všetkých investorov, a vhodnosť takej investície musí investor dôkladne zvážiť s ohľadom na svoje znalosti a zázemie.</p> <p>Riziko súvisiace s diskontovaným výnosom: Diskontovaný výnos môže zasiahnuť do očakávania neinformovaného investora ohľadom momentu očakávaného výnosu.</p> <p>Dlhopisy ako komplexný finančný nástroj: Dlhopisy predstavujú komplexný finančný nástroj a investor by nemal investovať do Dlhopisov bez odborného posúdenia.</p> <p>Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom: Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky majiteľov Dlhopisov z Dlhopisov uspokojené v menšej miere, než keby prijatie takého dlhového financovania nenastalo.</p> <p>Riziko likvidity: Existuje riziko, že nevznikne dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi, alebo ak vznikne, nemusí existovať dostatočne dlhý čas.</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>Poplatky: Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných obchodníkom s cennými papiermi alebo iným sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov a/alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom.</p> <p>Riziko nesplatenia: Za určitých okolností sa môže stať, že Emitent nebude schopný vyplatiť výnos (v podobe diskontovanej hodnoty alebo jej časti) z Dlhopisu alebo splatiť ich menovitú hodnotu.</p> <p>Menové riziko: Ak je Dlhopis emitovaný v inej mene, než je domáca mena Majiteľa dlhopisu, investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu pre daného Majiteľa dlhopisu.</p> <p>Riziko predčasného splatenia: Predčasné splatenie Dlhopisov môže negatívne ovplyvniť výšku predpokladaného výnosu z Dlhopisov.</p> <p>Riziko zdanenia: Výnosnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená daňovým zaťažením.</p> <p>Riziko inflácie: Reálna výnosnosť investícií do Dlhopisov môže byť negatívne ovplyvnená výškou inflácie.</p> <p>Riziko zákonnosti kúpy: Potenciálni investori (hlavne zahraničné osoby) by si mali byť vedomí skutočnosti, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia.</p> <p>Riziko zmeny práva: Zmena právnych predpisov v budúcnosti môže negatívne ovplyvniť hodnotu Dlhopisov.</p> <p>Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov: Manažér bude oprávnený krátiť objednávky Dlhopisov.</p> <p>Riziko nepredvídateľnej udalosti: Nepredvídateľná udalosť (prírodná katastrofa, teroristický útok), ktorá spôsobí poruchy na finančných trhoch a/alebo rýchly pohyb menových kurzov, môže mať negatívny vplyv na hodnotu Dlhopisov.</p>

Oddiel E – Ponuka

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
E.2b	Dôvody ponuky	<p>Celý čistý celkový výnos z upísania Dlhopisov (po uhradení nákladov emisie Dlhopisov) bude použitý na: 1) odkúpenie práv a povinností zo syndikovaných úverov (poskytnutých J&T Bankou a Poštovou bankou) alebo iného financovania poskytnutého Sesterským spoločnostiam alebo 2) poskytnutie úveru Sesterským spoločnostiam, a to buď výlučne spoločnosti Parkside, alebo tiež spoločnosti Office.</p> <p>Pred vyhotovením tohto Prospektu bol čistý celkový výnos vo výške 22 808 394 GBP už použitý tým, že Emitent odkúpil práva a povinnosti viažuce sa k časti financovania poskytnutého Sesterským spoločnostiam.</p> <p>Emitent očakáva, že výtťažok z emisie Dlhopisov bude postačovať, spolu s ďalším financovaním zabezpečeným zo strany Sesterských spoločností (predovšetkým seniorným financovaním zo strany londýnskej banky, ktoré bolo schválené k dátumu vyhotovenia Prospektu zo strany tejto banky (ešte však nebolo poskytnuté k tomuto dátumu), na financovanie realizácie Projektu.</p>
E.3	Podmienky ponuky	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Manažéra v rámci 1) verejnej ponuky podľa § 34 ods. 1 Zákona o podnikaní na kapitálovom trhu v Českej republike a 2) verejnej ponuky podľa § 120 slovenského zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov, v Slovenskej republike, a to počas obdobia od 7. 6. 2019 do 20. 12. 2019. Dlhopisy môžu byť vydávané v tranžiach. Emitent má v úmysle prostredníctvom Manažéra ponúkať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky všetkým kategóriám investorov v Českej republike a Slovenskej republike a vybraným kvalifikovaným investorom (a prípadne tiež ďalším investorom za podmienok, ktoré v danej krajine nezakladajú povinnosť ponúkajúceho vypracovať a uverejniť prospekt) v zahraničí, a to vždy v súlade s príslušnými právnymi predpismi platnými v každej krajine, v ktorej budú Dlhopisy ponúkané.</p> <p>Pred vyhotovením tohto Prospektu už bolo upísaných cca 61,7 % všetkých Dlhopisov, kedy Dlhopisy boli ponúknuté obmedzenému okruhu investorov za podmienok, ktoré nezaložili povinnosť uverejniť prospekt v súlade s § 35 ods. 2 písm. b) ZPKT. Na základe verejnej ponuky podľa tohto Prospektu sa tak bude ponúkať cca 38,3 % všetkých Dlhopisov z predpokladanej celkovej menovitej hodnoty dlhopisov, teda Dlhopisy v celkovej menovitej hodnote cca 850.000.000 Kč.</p> <p>Vychádzajúc z predpokladu, že nastane navýšenie celkovej predpokladanej menovitej hodnoty Dlhopisov v maximálnom rozsahu 50 %, pred vyhotovením tohto Prospektu bolo už upísaných cca 41,1 % všetkých Dlhopisov, pričom na základe verejnej ponuky sa bude ponúkať cca 58,9 % všetkých Dlhopisov, teda Dlhopisy v celkovej menovitej hodnote cca 1.960.000.000 Kč.</p> <p>Ponuka bude robená na tzv. „best efforts“ báze. Manažér ani žiadna iná osoba v súvislosti s emisiou Dlhopisov neprevzali voči Emitentovi povinnosť Dlhopisy upísať alebo kúpiť.</p>

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>Investori budú oslovení predovšetkým pomocou prostriedkov komunikácie na diaľku. Podmienkou nadobudnutia Dlhopisov prostredníctvom Manažéra je uzatvorenie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Manažérom (alebo jeho pobočkou umiestnenou v Slovenskej republike) a vydanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. Manažér je oprávnený krátiť objem Dlhopisov uvedený v pokynoch investorov podľa svojho výlučného uváženia. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu za podmienok zmluvne dojednaných v zmluve o investičných službách. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o vysporiadaní daného obchodu, ktoré Manažér doručí investorovi e-mailom bez zbytočného odkladu po vykonaní pokynu. Pred doručením tohto potvrdenia nemôže investor obchodovať s upisovanými Dlhopismi.</p> <p>Emisný kurz všetkých Dlhopisov vydaných k Dátumu emisie je 70,496 % (sedemdesiat percent a štyristodevät'desiatšesť tisícina percenta) ich menovitej hodnoty. Emisný kurz akýchkoľvek Dlhopisov vydaných po Dátume emisie bude vždy určený Manažérom tak, aby jeho výška zodpovedala diskontovanej hodnote Dlhopisu k dátumu jeho vydania. K prvému dňu verejnej ponuky Dlhopisov, t. j. ku dňu 7. 6. 2019, je emisný kurz Dlhopisov vydaných k tomuto dňu 72,463 % ich menovitej hodnoty.</p> <p>Minimálna suma, za ktorú bude jednotlivý investor oprávnený upísať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky, nebola stanovená. Maximálna suma, za ktorú bude jednotlivý investor oprávnený upísať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky, bude obmedzená rozdielom medzi celkovou predpokladanou menovitou hodnotou emisie Dlhopisov a menovitou hodnotou Dlhopisov, ktoré už boli upísané investormi pred začatím verejnej ponuky. Celková suma, ktorú je upisovateľ povinný uhradiť, sa stanoví ako súčet emisných kurzov všetkých Dlhopisov upísaných daným upisovateľom. Upisovatelia sú povinní uhradiť túto sumu bezhotovostne na bankový účet Manažéra alebo Emitenta, v lehotách podľa pokynu Manažéra, najneskôr však do dátumu vykonania pokynu.</p> <p>Vysporiadanie upísania Dlhopisov sa uskutoční vo forme DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostredníctvom spoločnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, so sídlom Praha 1, Rybná 14, zapísanej v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 4308 („Centrálny depozitář“), respektíve osôb vedúcich evidenciu nadväzujúcu na centrálnu evidenciu, obvyklým spôsobom v súlade s pravidlami a prevádzkovými postupmi Centrálného depozitára a v lehotách stanovených týmito pravidlami a prevádzkovými postupmi. Upísanie Dlhopisov možno vysporiadať v Centrálnom depozitári len prostredníctvom účastníka Centrálného depozitára.</p>

E.4	Záujem zúčastnených osôb na emisii	Emitentovi nie je s výnimkou Manažéra, ktorý Dlhopisy umiestňuje na základe dohody typu „najlepšia snaha“ („best efforts“) a ktorý ďalej pôsobí ako administrátor, agent pre výpočty a kótačný agent, a s výnimkou spoločnosti J&T IB and Capital Markets, a.s. , IČO: 247 66 259, so sídlom Pobrežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapísanej v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 16661, ktorá ako aranžér zabezpečuje činnosti súvisiace s emisiou Dlhopisov, známy žiadny záujem osôb zúčastnených na ponuke alebo na emisii Dlhopisov, ktorý by bol podstatný pre emisiu Dlhopisov.
E.7	Náklady účtované investorovi	<p>Investor, ktorý upíše alebo kúpi Dlhopisy prostredníctvom Manažéra, resp. jeho ústredia v Prahe, hradí poplatky spojené s nadobudnutím Dlhopisov podľa štandardného aktuálneho sadzobníka Manažéra k dátumu obchodu. K dátumu vyhotovenia prospektu Dlhopisov sú tieto náklady vo výške 0,15 % z objemu transakcie, minimálne 2.000 Kč. Štandardný aktuálny sadzobník Manažéra je uverejnený na internetovej stránke „https://www.jtbank.cz“, v časti označenej ako „Dôležité informácie“, pod pododkazom „Sadzobník poplatkov“.</p> <p>Investor, ktorý upíše alebo kúpi Dlhopisy prostredníctvom slovenskej pobočky Manažéra, hradí poplatky spojené s nadobudnutím Dlhopisov podľa štandardného aktuálneho sadzobníka slovenskej pobočky Manažéra k dátumu obchodu. K dátumu vyhotovenia prospektu Dlhopisov sú tieto náklady vo výške 0,60 % z objemu transakcie. Ak je obchod vysporiadaný na iný majetkový účet než je držiteľský účet, tento poplatok je vo výške 1,00 % z objemu transakcie, minimálne 480 EUR. Štandardný aktuálny sadzobník slovenskej pobočky Manažéra je uverejnený na internetovej stránke https://www.jtbanka.sk, v časti označenej ako „Užitočné informácie“, pod pododkazom „Sadzobník“.</p> <p>Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou vedúcou evidenciu Dlhopisov, osobou realizujúcou vysporiadanie obchodu s Dlhopismi alebo inou osobou, t. j. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za obstaranie prevodu Dlhopisov, služby spojené s úschovou Dlhopisov, resp. ich evidenciou a pod.</p>

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, ktorý má záujem o kúpu Dlhopisov, by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Investori by mali pred urobením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov dôkladne vyhodnotiť informácie, ktoré Emitent v tejto kapitole predkladá investorom na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte.

Nákup a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých sú tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, uvedené nižšie v tejto kapitole. V rámci svojej činnosti v oblasti finančného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre finančný trh. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, ich finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia, sú uvedené nižšie.

Emitent je súčasťou holdingovej spoločnosti J&T Real Estate Holding Limited, ktorá vlastní 100 % podiel v Emitentovi. Emitent je účelovo založenou spoločnosťou (special purpose vehicle) na účel financovania Sesterských spoločností (a to buď nadobudnutím práv a povinností z už poskytnutého financovania alebo priamo poskytnutím úveru), konkrétne predovšetkým na financovanie realizácie projektu na pozemku v centre Londýna. Ide o projekt London Parkside (komplex troch rezidenčne-administratívnych budov s parkovacími miestami a s kancelárskymi a rezidenčnými plochami). Keďže riziká spojené s Emitentom, ktoré môžu negatívne ovplyvniť schopnosť Emitenta splácať Dlhopisy, sa odvodzujú tiež od rizík spojených so Sesterskými spoločnosťami, a teda aj Skupinou, Emitent uvádza nižšie finančné riziká, prevádzkové riziká a ďalšie riziká týkajúce sa podnikateľskej činnosti Skupiny predovšetkým Sesterských spoločností.

Informácie, ktoré Emitent v tejto kapitole predkladá potenciálnym investorom na posúdenie, ako aj všetky ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch by mali byť pred rozhodnutím o investovaní každým potenciálnym investorom dôkladne vyhodnotené s ohľadom na jeho finančnú situáciu a investičné ciele.

Poradie rizikových faktorov uvedených nižšie nenaznačuje ich význam, pravdepodobnosť ich výskytu ani ich potenciálny vplyv na činnosť Emitenta. Ďalšie riziká a neistoty vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnosti nevie alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať tiež vplyv na jeho podnikanie, finančnú situáciu alebo hospodárske výsledky.

Nasledujúci opis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje, ktoré sú uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo dlhy vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nepredstavuje akékoľvek investičné odporúčanie. Akékoľvek rozhodnutie o nadobudnutí Dlhopisov by sa malo zakladať na informáciách uvedených v tomto Prospekte, na podmienkach konkrétnej ponuky Dlhopisov, a predovšetkým na vlastnej analýze výhod a rizík investície do Dlhopisov zo strany príslušného investora.

Rizikové faktory vzťahujúce sa na Emitenta

Z pohľadu Emitenta existujú predovšetkým nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a ekonomickú situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov:

Riziko spojené s podnikaním Emitenta

Emitent je novozaložená spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Emitent je založený výlučne na účely emisie Dlhopisov.

Emitent má v úmysle použiť celý výtťažok z emisie Dlhopisov na financovanie spoločností z rovnakej skupiny ako je Emitent, t. j. spoločnosti Park Side London Ltd., založenej a riadiacej sa právom Britských panenských ostrovov, so sídlom Road Town, Tortola, British Virgin Islands, reg. č. 1983456, zapísanej v obchodnom registri Britských panenských ostrovov („Parkside“ alebo „Spoločnosť Parkside“), a

prípadne tiež spoločnosti Park Side Offices Ltd, založenej a riadiacej sa právom Veľkej Británie a Severného Írska, so sídlom 22 Welbeck Street, Londýn, Veľká Británia, W1G 8EF, reg. č. 11736963, zapísanej v obchodnom registri Veľkej Británie a Severného Írska („Office“ alebo „Spoločnosť Office“) (Spoločnosť Parkside a Spoločnosť Office spoločne ako „Sesterské spoločnosti“), ktoré realizujú výstavbu rezidenčného a kancelárskeho projektu na pozemku č. 185 Park Street, London SE1 9DY, zapísanom v katastri nehnuteľností pod číslom TGL 101402 („Projekt“).

Emitent bude financovať výstavbu Projektu buď vo forme poskytnutia úveru alebo úverov Sesterským spoločnostiam, alebo nadobudnutím práv a povinností voči Sesterským spoločnostiam zo Syndikovaného úveru alebo iného financovania poskytnutého Sesterským spoločnostiam (financovanie akýmkoľvek týmto spôsobom poskytnuté Spoločnosti Parkside ako „Úver Parkside“; financovanie akýmkoľvek týmto spôsobom poskytnuté Spoločnosti Office (ak bude poskytnuté) ako „Úver Office“; Úver Parkside a Úver Office spoločne ako „Úvery“).

Výstavba Projektu zo strany Sesterských spoločností bola pred vydaním Dlhopisov financovaná prevažne zo strany J&T Banky a Poštovej banky, a.s., IČO: 31 340 890, so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava 811 02 („Financujúce banky“), ktoré poskytli spoločnosti Parkside úver („Syndikovaný úver“). Na realizáciu Projektu Sesterské spoločnosti zabezpečili tiež získanie seniorného financovania od londýnskej banky, ktorému má byť Úver Parkside (a v prípade tiež Úver Office (ak bude poskytnutý)) podriadený; k dátumu vyhotovenia Prospektu bolo toto seniorné financovanie schválené zo strany londýnskej banky (v rozsahu 240 mil. GBP), nie však poskytnuté.

Poskytnutie Úverov bude hlavným predmetom činnosti Emitenta.

Hlavným zdrojom príjmov Emitenta tak budú splátky Úverov od Sesterských spoločností (alebo len Spoločnosti Parkside). Finančná a ekonomická situácia Emitenta, jeho podnikateľská činnosť, postavenie na trhu a schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov závisí od ich schopnosti ako dlžníka (prípadne dlžníkov) Emitenta plniť svoje peňažné dlhy voči Emitentovi riadne a včas. Ak nebudú schopné splniť svoje splatné peňažné dlhy voči Emitentovi riadne a včas, môže to mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť Emitenta plniť dlhy z Dlhopisov.

Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť, preto nemôže z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie dlhov z Dlhopisov v prípade, že by primárny zdroj splatenia Dlhopisov (splátky Úverov) nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie Projektu

Emitent použije výťažok získaný z emisie Dlhopisov Sesterským spoločnostiam na financovanie Projektu. Sesterská spoločnosť Parkside realizuje developerský projekt, ktorý sa už nachádza vo fáze výstavby (od mája 2019), a tým je úplne závislá od právnych, finančných, environmentálnych, trhových a iných podmienok a okolností spojených so samotným Projektom. Prostriedky z emisie teda nebudú v plnej výške k dispozícii Emitentovi na investície alebo úhradu jeho vlastných dlhov vrátane dlhov z Dlhopisov. Neúspech Projektu môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov.

Emitent navyše očakáva, že ak sa Dlhopisy upíšu do výšky celkovej predpokladanej menovitej hodnoty emisie Dlhopisov, nadobudnutý výťažok bude v ním zamýšľanom rozsahu postačovať na financovanie výstavby časti Projektu. Emitent však nemôže predvídať ani vopred zaručiť, že sa Dlhopisy skutočne upíšu v celej výške celkovej predpokladanej hodnoty emisie Dlhopisov. V tejto súvislosti preto existuje riziko, že skutočne získané finančné prostriedky môžu byť nižšie, a nemusia preto postačovať na financovanie aktivít, na úhradu ktorých ich Emitent mal v úmysle použiť.

Napriek tomu, že je Emitent súčasťou skupiny, ktorá stavia a prevádzkuje kvalitné projekty, neexistuje záruka, že Sesterské spoločnosti budú schopné Emitentovi riadne a včas splatiť svoje splatné dlhy a Emitent tak získa všetky peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko nízkej diverzifikácie činnosti Emitenta

Emitent má v úmysle sa takmer výlučne zaoberať investíciou do Projektu. Zmena trhových podmienok determinujúcich hodnotu tejto investície môže negatívne ovplyvniť finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a v konečnom dôsledku schopnosť Emitenta plniť dlhy z Dlhopisov.

Riziko prevádzkovej závislosti od Skupiny Emitenta

Riadenie prevádzky Emitenta do značnej miery závisí od zdieľania administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry celej Skupiny Emitenta. Možné zlyhanie niektorých prvkov alebo celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov.

Osobitne vo vzťahu k využívaniu informačných technológií Skupiny Emitenta, ich činnosť môže byť negatívne ovplyvnená množstvom problémov, ako je nefunkčnosť hardvéru a softvéru, fyzické zničenie dôležitých IT systémov, útoky počítačových hackerov, počítačových vírusov atď. Všetky tieto rizika môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko konfliktu záujmov medzi jediným spoločníkom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov

Emitent je 100 % priamou dcérskou spoločnosťou Spoločníka (J&T Real Estate Holding Limited), a teda súčasťou Skupiny JTRE. V budúcnosti preto nemožno vylúčiť zmeny stratégie, v dôsledku ktorých niektorí členovia Skupiny Emitenta alebo samotná materská spoločnosť nepodnikne kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené s ohľadom na prospech Skupiny Emitenta viac než v prospech Emitenta. Takéto zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko zmeny vlastníckej štruktúry Emitenta

Hoci si Emitent nie je vedomý plánov na zmeny vo svojej vlastníckej štruktúre, nemožno úplne vylúčiť, že by v budúcnosti mohla nastať zmena vlastníckej štruktúry Emitenta. Kľúčové osoby, teda Spoločník a konatelia, spolupôsobia pri vytváraní a uskutočňovaní kľúčových stratégií. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie Emitenta. Môže tak nastať zmena kontroly a úprava stratégie Emitenta, ktorá môže mať iné ciele než tá doterajšia. Upravená stratégia môže mať iné ciele než tie terajšie a ich záujmy sa vo vzťahu k Dlhopisom môžu zmeniť. Tieto zmeny môžu mať vplyv na hospodárske výsledky Emitenta a na schopnosť plniť záväzky v súvislosti s Dlhopismi.

Navyše sa môže zmeniť kontrola a stratégia aj na úrovni Skupiny Emitenta, a to hlavne v prípade zmeny spoločníkov alebo ich podielov. Upravená stratégia môže mať iné ciele než tá súčasná a záujmy Skupiny Emitenta alebo ich jednotlivých spoločností vo vzťahu k Dlhopisom sa môžu meniť. Zmena stratégie môže mať následne negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Skupiny Emitenta, a teda aj Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko refinancovania

Časť výstavby a s ňou súvisiacich nákladov bude (re)financovaná z prostriedkov získaných na základe tejto emisie Dlhopisov (zvyšná časť z vlastných zdrojov Sesterských spoločností a nimi zabezpečeného bankového financovania). Budúci zisk Sesterských spoločností, a teda aj hospodárska a finančná situácia Emitenta, závisí od ich schopnosti včas zrealizovať Projekt, t. j. dokončiť plánovanú výstavbu budovy, prenajať budovu nájomcom, ktorí budú plniť svoje dlhy z uzatvorených nájomných zmlúv riadne a včas, resp. jej určenú časť odpredať, prípadne od schopnosti Sesterských spoločností (alebo určenej Sesterskej spoločnosti) ako prenajímateľov vymáhať plnenie z nájomných alebo kúpnych zmlúv.

Vzhľadom na to, že Emitent nebude mať v priebehu výstavby žiadny iný podstatný zdroj príjmov okrem splátok Úverov z ich vlastných zdrojov, a príjmy z nájomov alebo predaja budú poskytované až po uskutočnení Projektu, v prípade zlej platobnej disciplíny Sesterských spoločností z akéhokoľvek dôvodu, predovšetkým ak nebudú v čase splatnosti jednotlivých splátok disponovať voľnými finančnými prostriedkami, môže byť schopnosť Emitenta uhradiť istinu z Dlhopisov k dátumu ich splatnosti alebo k dátumu ich predčasnej splatnosti závislá od jeho schopnosti refinancovať dlhy z Dlhopisov ďalším financovaním (či už vo forme úveru, novej emisie dlhopisov alebo inak) za podmienok rovnakých alebo lepších než sú existujúce, prípadne získať prostriedky na splatenie Dlhopisov inak. V týchto prípadoch neexistuje záruka, že Emitent bude schopný získať potrebné peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia uhradiť jeho dlhy voči Majiteľom dlhopisov.

Vzhľadom na podmienky, ktoré prevládajú na kapitálových trhoch, nemožno tiež vylúčiť, že Emitent nebude schopný refinancovať svoje existujúce a budúce dlhy za priaznivých podmienok. Schopnosť Emitenta získať nové financovanie je podstatným spôsobom závislá od trhovej hodnoty svojich pohľadávok z Úverov (Emitent nedisponuje inými významnými aktívami k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu). Prípadný pokles ich trhovej hodnoty môže viesť až k neschopnosti Emitenta získať nové financovanie. Ak by Emitent nebol schopný refinancovať svoje dlhy za prijateľných podmienok alebo by refinancovanie nebolo vôbec možné, mala by táto skutočnosť negatívny dopad na schopnosť Emitenta splatiť svoje dlhy z Dlhopisov.

Riziko začatia insolvenčného konania

Zákon č. 182/2006 Zb., o úpadku a spôsoboch jeho riešenia, v znení neskorších predpisov („**Insolvenčný zákon**“), stanoví, že dlžník je v úpadku, ak má viacero veriteľov a peňažné dlhy počas obdobia dlhšieho než 30 dní po lehote splatnosti a tieto dlhy nie je schopný plniť, prípadne je predĺžený. Insolvenčné konanie možno začať len na návrh, ktorý je oprávnený podať dlžník alebo jeho veriteľ. Ak ide o hroziaci úpadok, insolvenčný návrh môže podať len dlžník.

Aj napriek určitým opatreniam, ktoré majú zabrániť neopodstatneným a nepodloženým návrhom na začatie insolvenčného riadenia, nemožno vylúčiť, že také návrhy budú podané. Insolvenčné konanie sa začína súdnou vyhláškou, a to najneskôr do 2 hodín od doručenia insolvenčného návrhu súdu. Od momentu zverejnenia vyhlášky až do rozhodnutia súdu o insolvenčnom návrhu (ak súd nerozhodne inak) je dlžník povinný zdržať sa nakladania s majetkovou podstatou a s majetkom, ktorý do nej môže náležať, ak by malo ísť o podstatné zmeny v skladbe, využití alebo určení tohto majetku alebo o jeho nie zanedbateľné zmenšenie. Podľa Insolvenčného zákona rozhodne súd o insolvenčnom návrhu podanom tretími osobami bezodkladne; presnejšiu lehotu na rozhodnutie zákon nestanoví.

Aj napriek tomu, že obmedzenie týkajúce sa nakladania s majetkovou podstatou sa netýka, okrem iného, úkonov nutných na prevádzkovanie podniku v rámci obvyklého hospodárenia alebo na odvrátenie hrozacej škody, nemožno vylúčiť, že ak bude podaný neopodstatnený návrh na začatie insolvenčného konania voči Emitentovi, Emitent bude počas neurčitého obdobia obmedzený disponovať so svojím majetkom, čo by sa mohlo negatívne prejaviť na finančnej situácii Emitenta a jeho výsledkoch podnikania, a teda aj na možnosti splácať výnos z Dlhopisov, prípadne vyplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov.

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

Právne, regulačné a daňové prostredie v Českej republike je predmetom častých zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta. Právne faktory sú mimo kontroly Emitenta alebo jednotlivých subjektov. Dodržiavanie platných právnych noriem podlieha kontrole príslušných orgánov a ich porušenie môže viesť k uloženiu sankcií vrátane finančných sankcií alebo sankcií spočívajúcich v prerušení alebo zákaze činnosti. Hoci si Emitent nie je vedomý žiadneho porušenia platnej legislatívy a v súčasnosti neexistujú žiadne súdne, rozhodcovské ani iné konania (prebiehajúce alebo hroziace), prípadné porušenia a tomu zodpovedajúce sankcie v budúcnosti nemožno úplne vylúčiť, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie, čo môže mať nepriaznivý dopad na schopnosť Emitenta splácať svoje dlhy vyplývajúce z Dlhopisov.

Riziko oslabenej kontrolnej funkcie

Do prijatia Dlhopisov na obchodovanie na BCPP Emitent nemá (nebude mať) zriadený výbor pre audit, dozornú radu alebo obdobný kontrolný orgán. Absenciou príslušných kontrolných orgánov môže byť oslabená kontrolná funkcia v rámci vnútorného systému kontroly a riadenia spoločnosti. Vďaka zníženej kontrole potom vzniká, resp. je umocnené riziko vzniku možných chýb alebo finančných nesúladov, čo môže mať nepriaznivý vplyv na hospodárenie Emitenta, a tým aj jeho schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziká spojené s nepredvídateľným výkladom českých daňových predpisov

Neustále premenlivý výklad daňových predpisov zo strany finančných úradov, nesúlad vývoja českého a komunitárneho daňového práva, predĺžené lehoty na splatenie dlžných záväzkov, ako aj možnosť uloženia vysokých pokút a iných sankcií, predstavujú pre Emitenta určité daňové riziko.

Riziko sekundárnej závislosti od rizík Skupiny Emitenta

Emitent je vystavený sekundárnemu riziku závislosti od rizík týkajúcich sa členov Skupiny Emitenta a rizík realitného trhu. Na Emitenta sa nepriamo vzťahujú rizikové faktory týkajúce sa podnikateľskej činnosti Skupiny Emitenta, ktoré sú uvedené nižšie v časti venovanej rizikovým faktorom vzťahujúcim sa na Skupinu Emitenta.

Rizikové faktory vzťahujúce sa na Skupinu Emitenta (predovšetkým Sesterské spoločnosti)

Riziká uvedené nižšie môžu negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Skupiny Emitenta alebo len Sesterských spoločností, ich podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť plniť svoje záväzky, a teda aj záväzky voči samotnému Emitentovi. Všetky odkazy na Skupinu Emitenta uvedené nižšie znamenajú všetky spoločnosti, ktoré ovláda materská spoločnosť J&T Real Estate Holding Limited (Spoločník), ak nie je výslovne uvedené inak.

Riziko súvisiace s výstavbou budovy v rámci Projektu

Výstavba nehnuteľných vecí je výrazne dlhodobý proces. Medzi začatím prípravy výstavby Projektu, jej dokončením a odovzdaním príslušnej Sesterskej spoločnosti, a následne aj novým nájomcom jednotlivých priestorov, prípadne kupujúcim, uplynie pomerne dlhý čas (podľa predpokladov cca 39 mesiacov od začatia prípravných prác pre výstavbu budovy v rámci realizácie Projektu), kedy môžu nastať neočakávané udalosti, ktoré môžu mať za následok zvýšenie nákladov, nedodržanie termínov, poškodenie realizovaného diela alebo nezískanie príslušných povolení atď. Hoci Skupina Emitenta v rámci projektovej prípravy prihliada na dostupné analýzy o vývoji realitného trhu a dôsledne sa snaží zohľadniť prípadné budúce riziká, nemožno

úplne vylúčiť možnosť napr. chybného odhadu vývoja dopytu v danom segmente trhu alebo nadhodnotenia predajnej ceny projektovaných nehnuteľností.

Výstavbu môže ovplyvniť aj nedostatočná koordinácia a súčinnosť s generálnym dodávateľom (prípadne subdodávateľmi), čo môže viesť k chybám, omeškaniu alebo predraženiu stavebných dodávok. To môže mať následne negatívny vplyv na dodržanie termínu dokončenia výstavby budovy a jej rozpočtu. Pochybenie generálneho dodávateľa (prípadne subdodávateľov) sa však môže objaviť aj po vlastnom dokončení budovy, tzn. v čase jej prevádzkovania, a to aj po uplynutí záručnej doby pre konkrétnu dodávku. Najmä sa môžu vyskytnúť vady, ktoré presahujú zabezpečenie poskytnuté generálnym dodávateľom (prípadne subdodávateľom) alebo jeho poistením, kedy náklady vynaložené na ich nápravu a/alebo odstránenie by šli na vrub vlastníka nehnuteľností (napr. vtedy, kedy tieto dodatočné náklady nie sú dostatočne kryté z poistky subdodávateľa a i.).

Tieto riziká môžu mať negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Sesterských spoločností, a teda aj Emitenta. Konečný výsledok výstavby budovy závisí tiež od výšky nákladov, ako je napríklad cena technických služieb (architekt, technický dozor, riadenie projektu, geodetické služby) alebo finančné náklady. Tieto náklady sa môžu v čase meniť a prekročiť plánovanú úroveň. V prípade nesprávneho odhadu vývoja trhu môžu Sesterské spoločnosti stratiť podstatnú časť zisku, čo v konečnom dôsledku môže mať nepriaznivý dopad na hospodársku situáciu Sesterských spoločností a Emitenta.

Riziko súvisiace s umiestnením Projektu

Hodnota nehnuteľnosti závisí do značnej miery od vybranej lokality vo vzťahu k typu nehnuteľnosti. Výstavba budov v rámci Projektu sa má uskutočniť na ulici Park Street nachádzajúcej sa v tesnej blízkosti štvrte City v užšom centre Londýna. Táto oblasť patrí dlhodobo medzi atraktívne a rýchlo sa rozvíjajúce oblasti Londýna (nachádzajúce sa v tesnej blízkosti rieky Temža), preto sa očakáva, že hodnota postavenej budovy, resp. Projektu, bude mať skôr rastúcu tendenciu. Nemožno však zaručiť, že sa atraktivita lokality nezmení alebo že Skupina Emitenta odhadla správne vhodnosť lokality vzhľadom na investičný zámer.

Ak nebola odhadnutá správne vhodnosť lokality vzhľadom na investičný zámer, môže byť pre ňu ťažké úspešne prenajať alebo výhodne prediť dokončenú nehnuteľnosť. V prípade nízkeho záujmu potenciálnych nájomcov alebo investorov tak môžu byť Sesterské spoločnosti nútené znížiť požadované nájomné alebo predajnú cenu nehnuteľnosti. V prípade mylného odhadu alebo zmeny vnímania lokality môže v konečnom dôsledku nastať dlhodobá neobsadenosť nehnuteľnosti, nedosiahnutie plánovanej výšky nájomného alebo predajnej ceny predmetnej nehnuteľnosti, čo môže dlhodobo ovplyvniť výnosnosť daného Projektu. To môže negatívne ovplyvniť hospodársku situáciu Sesterských spoločností, a tým pádom aj schopnosť Emitenta splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko súvisiace s prenájomom a predajom

Vzhľadom na skutočnosť, že výnosy Projektu budú plynúť z prenájomu a predaja nehnuteľností tvoriacich Projekt, hospodárske výsledky Sesterských spoločností (a teda aj Emitenta) okrem iného závisia od existencie nájomcov, ktorí budú schopní riadne a včas platiť dojednané nájomné prenájatých priestorov v budove po dokončení Projektu, alebo od existencie príslušných záujemcov o kúpu.

Ak by sa Sesterským spoločnostiam nepodarilo dokončený Projekt prenajať nájomcom (alebo prediť niektoré jeho časti) včas a/alebo aspoň za podmienok, ktoré predpokladal pri začatí Projektu (predovšetkým výška nájomného), alebo ak by v budúcnosti nastala významná strata nájomcov, mohla by táto skutočnosť negatívne ovplyvniť uskutočnenie nasledujúcej fázy Projektu, a tým aj hospodársku a finančnú situáciu Sesterskej spoločnosti.

Vzhľadom na túto skutočnosť sú Sesterské spoločnosti (a nepriamo aj Emitent) vystavené riziku nehradenia nájomného, neprevzatia príslušných častí budovy zo strany nájomcov, predčasného ukončovania nájomných zmlúv, poklesu nájomného, nenájdenia náhrady v prípade odchodu nájomcov atď. Navyše, prvé príjmy z uzatvorených nájomných zmlúv sa predpokladajú až po niekoľkých (22-24) mesiacoch po dokončení Projektu, ktoré sa plánuje na rok 2021. Do tohto roku budú Sesterské spoločnosti vracat' splátky Úverov z iných vlastných zdrojov. Nemožno vopred vylúčiť, že tieto prostriedky budú mať v príslušný dátum k dispozícii na realizáciu danej splátky. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu v bývalých priestoroch kancelárií patriacich k uvedenému projektu nie sú žiadni nájomcovia z dôvodu výstavby (resp. prestavby) prebiehajúcej od mája 2019.

Po dokončení Projektu plánujú Sesterské spoločnosti časť priestorov vymedzených v budove, okrem prenájmu, odpredať eventuálnym záujemcom. Vzhľadom na túto skutočnosť sú vystavené (a teda aj Emitent je nepriamo vystavený) riziku riadneho alebo včasného neplatenia kúpnych cien, neprevzatíu príslušných častí budovy zo strán kupujúcich, odstupovaniu od kúpnych zmlúv alebo uplatňovaniu zodpovednostných režimov dojednaných v zmluve (zvyčajne zodpovednosť za vady).

Prípadná významná strata nájomcov a neobsadenie voľných priestorov by mohli negatívne ovplyvniť hospodárenie Sesterských spoločností a mať tiež nepriamo vplyv na schopnosť Emitenta plniť svoje vlastné záväzky z Dlhopisov.

Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany budúcich nájomcov

Nájomné zmluvy, ktoré budú v budúcnosti uzatvorené medzi Sesterskými spoločnosťami ako prenajímateľom a jednotlivými nájomcami prenajímaných nehnuteľností, môžu obsahovať viacero ustanovení pre prípad porušenia zmluvy a niektoré nájomné zmluvy uzatvárané medzi prenajímateľom a jednotlivými nájomcami môžu o. i. obsahovať ustanovenia o ich predčasnom ukončení. V prípade, že by v prípade významných nájomcov neboli splnené podmienky nájomných zmlúv a boli by použité tieto ustanovenia vedúce k ich predčasnému ukončeniu, mohlo by to mať podstatný dopad na hospodárske výsledky Sesterských spoločností.

Závislosť od miery zadlžovania cieľovej skupiny nájomcov

Sesterské spoločnosti budú do určitej miery závislé od platobnej schopnosti cieľovej skupiny nájomcov, avšak nie je v ich možnostiach ovplyvniť ich platobnú morálku. Celkové zvyšovanie zadlženia nájomcov môže v konečnej podobe viesť k neplateniu dojednaného nájomného, čo by mohlo negatívne zasiahnuť cash flow Sesterských spoločností a zároveň zvýšiť náklady na súdne procesy a vymáhanie pohľadávok. Taká situácia by mohla v podstatnej miere negatívne ovplyvniť finančnú situáciu Sesterských spoločností, čo by v konečnom dôsledku mohlo mať nepriaznivý dopad na hospodárske výsledky Emitenta.

Tiež je nutné zdôrazniť, že riziká na strane nájomcov súvisiace s ich podnikaním a financovaním ich činnosti sa potom budú bezprostredne dotýkať Sesterských spoločností. Rizikové faktory ohrozujúce nájomcov tak môžu nepriamo ovplyvniť hospodársku situáciu Emitenta.

Riziko zmeny preferencie nájomcov

Budúce prípadné zmeny preferencií nájomcov, predovšetkým vo vzťahu k danej lokalite, jej obslužnosti a vybavenosti alebo štandardom prenajatých priestorov, resp. objektov, v ktorých sú priestory prenajímané, môžu viesť k strate nájomcov, čo sa môže nepriaznivo prejaviť v hospodárení Sesterských spoločností.

Riziko súvisiace s nedokončenosťou projektov

Projekt, ktorým sa zaoberajú Sesterské spoločnosti, je v čase prípravy tohto Prospektu len vo fáze developmentu a výstavby, teda vo fázach, ktoré sú ovplyvňované mnohými internými a externými faktormi. Emitent teda nemôže zaručiť, že Projekt bude dokončený presne podľa plánovaného harmonogramu alebo s plánovanou mierou ziskovosti.

Riziká spojené s poistením majetku Sesterských spoločností

Sesterské spoločnosti v nadväznosti na postupné dokončovanie stavieb niektorých objektov budú uzatvárať majetkové poistenia k nehnuteľnostiam tvoriacim Projekt. Nemožno však zaručiť, že náklady spojené s prípadnými živelnými alebo inými nepredvídateľnými udalosťami (ako napríklad požiar, povodeň, záplava, víchrica, krupobitie a pod.) budú plne kryté týmto poistením a v prípade poistnej udalosti nebudú mať negatívny dopad na ich majetok, hospodársku a finančnú situáciu.

Riziko konkurencie

V Londýne je v prevádzke niekoľko ďalších obdobných rezortov, ktoré môžu v budúcnosti predstavovať pre Sesterské spoločnosti zásadnú konkurenciu, a to či už z dôvodu cenovej preferencie klientov alebo v dôsledku zvýšenia kvality služieb, ktoré poskytujú tieto rezorty. V budúcnosti sa môže stať, že Sesterské spoločnosti nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Sesterských spoločností a v konečnom dôsledku k negatívnemu ovplyvneniu majetku a výnosov Sesterských spoločností. Z tohto dôvodu musia pružne reagovať na meniacu sa situáciu na trhu, na správanie konkurencie a na požiadavky spotrebiteľov (t. j. nájomcov a kupujúcich).

Riziko iracionálneho vývoja trhu

Hodnota aktív Sesterských spoločností môže byť ovplyvnený aj náladami, vyjadreniami a špekuláciami na trhu nehnuteľností, čo môže ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Sesterských spoločností.

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností

Riziko investovania do nehnuteľností je spojené s ich nízkou likviditou. Na rozdiel od finančných aktív je predaj alebo prenájom nehnuteľností zložitejšou a dlhodobou záležitosťou s vyššími transakčnými nákladmi, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností. Akékoľvek priesťahy v predajnom procese, prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. nesprávneho načasovania predaja alebo nevydarenej výstavby, môžu mať nepriaznivý dopad na finančné výsledky Sesterských spoločností a nepriamo aj Emitenta.

Existuje tiež riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných dlhov Emitenta. Riziku likvidity môže byť nepriamo Emitent ďalej vystavený, ak sa nepodarí včas alebo v dostatočnej miere Sesterskej spoločnosti, ktorá je vlastníkom daného pozemku a priestorov, obsadiť/predať priestory určené na prenájom/predaj alebo nájomcovia nebudú hradiť nájomné riadne a včas, čo by mohlo ohroziť schopnosť Sesterských spoločností hradiť svoje dlhy voči Emitentovi, a teda aj schopnosť Emitenta hradiť svoje vlastné splatné dlhy voči Majiteľom dlhopisov. K 31. 12. 2018 bola výška krátkodobých pohľadávok Sesterských spoločností na úrovni 21,7 mil. GBP (31. december 2017: Sesterské spoločnosti v tomto čase neexistovali), výška krátkodobých záväzkov dosiahla 1,1 mil. GBP (31. december 2017: Sesterské spoločnosti v tomto čase neexistovali).

Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu

Sesterské spoločnosti (a teda nepriamo aj Emitent) sú vystavené špecifickým rizikám realitného trhu, akými sú predovšetkým cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu nájomcov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby cien nájomného a aktivita konkurenčných prenajímateľov. Sesterské spoločnosti budú generovať výnosy na splácanie svojich záväzkov voči Emitentovi predovšetkým z príjmu z nájomného alebo dojednaných kúpnych cien, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien nájomného alebo cien nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť, finančné vyhladky Sesterských spoločností a hodnotu Projektu.

Počas obdobia spomalenia alebo recesie môže nastať zníženie dopytu v oblasti realitného trhu, ktorý môže spôsobiť pokles samotného dopytu. Toto zníženie dopytu môže mať nepriaznivý vplyv na ceny nájomného a kúpne ceny, a tým sa negatívne prejaví na hospodárskych výsledkoch Sesterských spoločností, a teda nepriamo aj na hospodárskych výsledkoch Emitenta.

Riziko spojené so životným prostredím

Posudzovanie vplyvu na životné prostredie je téma, ktorá stále vo významnejšej miere rezonuje v prípade subjektov podieľajúcich sa na výstavbe nehnuteľnostných projektov. Trend neustále prísnejších zákonov a nariadení týkajúcich sa vplyvu na životné prostredie je vo významnej miere posilnený rastúcimi požiadavkami nájomníkov alebo kupujúcich na ekologicky prijateľné riešenia s nízkymi prevádzkovými nákladmi. V neposlednom rade možno zaznamenať stále prísnejšie kritériá nájomcov pri prenajímaní jednotlivých komerčných nehnuteľností alebo kupujúcich pri ich nákupe. Negatívne dopady rizík spojených s riadením nehnuteľností a životným prostredím môžu mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť, finančné vyhladky Sesterských spoločností, a teda nepriamo aj na Emitenta.

Kreditné riziko

Kreditné riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlžníka plniť svoje záväzky z finančných alebo obchodných vzťahov. Sesterské spoločnosti sú vystavené kreditnému riziku predovšetkým z finančných aktivít vrátane vkladov v bankách a finančných inštitúciách. V budúcnosti budú ďalej vystavené kreditnému riziku z prenájmu nehnuteľností tvoriacich Projekt (primárne obchodné pohľadávky), prípadne predaja týchto nehnuteľností. Prípadná neschopnosť Sesterských spoločností splácať Úvery by mohla mať za následok, že Emitent nebude schopný uhradiť záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity

Riadenie likvidity má za cieľ zabezpečiť zdroje, ktoré budú k dispozícii v každom čase tak, aby zabezpečili úhradu peňažných záväzkov hneď, ako sa stanú splatnými. Vo fáze developmentu a výstavby realitného projektu je riziko likvidity minimalizované s ohľadom na skutočnosť, že projekt(y) sú typicky financované zo schválených rámcov bankových úverov alebo iných nebankových zdrojov financovania, pričom sú postupne splácané (vrátane súvisiacich úrokov) zvyčajne až po dokončení výstavby, tzn. potom ako projekty začnú generovať výnosy z nájmov, príp. predaja nehnuteľností. V budúcnosti, po dokončení projektov, sa predpokladá, že koncentrácia rizika likvidity bude limitovaná vďaka rozdielnej splatnosti záväzkov a rozdielnemu portfóliu zdrojov financovania, ktorými budú predovšetkým výnosy z nájmu priestorov, príp. výnosy z predaja nehnuteľností.

Riziku likvidity môžu byť Sesterské spoločnosti ďalej vystavené, ak sa nepodarí včas a/alebo v dostatočnej miere obsadiť priestory určené na prenájom alebo nájomcovia nebudú hradíť nájomné riadne a včas.

Sesterské spoločnosti môžu byť vystavené podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z úverových zmlúv, podľa ktorých pri porušení stanovených zmluvných dojednaní môže veriteľ vyžadovať zosplatenie úverov, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr než podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti.

Podobne môže byť Emitent vystavený riziku likvidity v situácii, kedy na základe rozhodnutia schôdze majiteľov bude povinný predčasne splatiť Dlhopisy.

Menové riziko

Menové riziko je riziko vyplývajúce z otvorených pozícií cudzích mien, úročeného majetku a dlhov a zmien menových kurzov, úrokových sadzieb. Sesterské spoločnosti po obsadení budovy nájomcami, resp. po predaji príslušných priestorov, budú čeliť trhovému riziku predovšetkým zo skutočnosti, že nájomné (kúpne ceny) a splátky Úverov budú inkasované v britských librách (GBP), zatiaľ čo Dlhopisy budú splácané v českých korunách (Kč). Emitent je teda vystavený riziku, že v prípade oslabenia britskej libry (GBP), príp. posilnenia českej meny nemusí zodpovedať pôvodne kalkulovaný objem GBP potrebných na splatenie príslušnej sumy, čo môže mať negatívny vplyv na schopnosť Emitenta splatiť Dlhopisy riadne a včas. Emitent neuzatvára žiadne operácie na účely eliminácie tohto rizika. Emitent tak môže čeliť riziku nedostatku prostriedkov denominovaných v českých korunách na splatenie Dlhopisov.

Cenové riziko

Sesterské spoločnosti budú podnikať v oblasti realizácie a následného prenájmu Projektu, resp. predaja nehnuteľností, a ich budúce hospodárske výsledky tak závisia od výšky nájomného. Preto sú vystavené riziku zmeny hodnoty nehnuteľností vrátane rizika ich prenájmu, prípadne predaja. Ak by bolo nutné znižovať nájomné alebo ak by sa znížila cenová hladina nájmov, mohla by mať táto skutočnosť negatívny vplyv na hospodárske výsledky Sesterských spoločností.

Cenovému riziku sú Sesterské spoločnosti vystavené aj vo fáze výstavby a realizácie Projektu, kedy môžu nastať zmeny cien stavebných dodávok a dodávaných služieb, ktoré ovplyvňujú výšku investičných nákladov Projektu a jeho plánovanú profitabilitu.

Riziko úrokovej sadzby

Riziko úrokovej sadzby predstavuje riziko, že budúci cash flow bude kolísať z dôvodu zmien trhových úrokových sadzieb.

Keďže Úvery poskytnuté Sesterským spoločnostiam budú založené prevažne na pohyblivej úrokovej sadzbe (viazané na plávajúce úrokové sadzby, napr. LIBOR), bude Emitent vystavený riziku zníženej úrokovej sadzby, a tým zníženého výnosu z Úverov.

Riziko spojené s prípadným konkurzným (insolvenčným) konaním

Ak Sesterské spoločnosti nebudú schopné platiť svoje splatné dlhy, môžu sa stať predmetom konkurzného (insolvenčného) konania.

V súlade s nariadením Rady (ES) č. 1346/2000 zo dňa 29. mája 2000 o konkurznom konaní, v znení neskorších predpisov, platí, že právomoc na začatie konkurzného konania vo vzťahu k spoločnosti má súd členského štátu Európskeho hospodárskeho priestoru (okrem Dánska), (ďalej na účely tohto odseku len „členský štát“), na ktorého území sa nachádza centrum hlavných záujmov (ako sa tento termín používa v článku 3 (1) nariadenia EÚ o konkurznom konaní) predmetnej spoločnosti. Určenie, kde má spoločnosť centrum hlavných záujmov je skutkovou otázkou, na ktorú môžu mať súdy rôznych členských štátov odlišné a dokonca aj protichodné názory. Podľa vedomosti Emitenta neboli k dátumu vyhotovenia Prospektu v žiadnom konaní začatom pred Európskym súdnym dvorom prijaté konečné rozhodnutia vo vzťahu k Sesterským spoločnostiam, ak ide o otázky výkladu alebo účinkov nariadenia EÚ o úpadkovom konaní v celej Európskej únii.

Ak budú Sesterské spoločnosti čeliť finančným problémom, nie je možné s istotou stanoviť, podľa ktorého právneho poriadku alebo právnych poriadkov bude začaté insolvenčné alebo obdobné konanie, a už vôbec nie jeho výsledok.

Riziko spojené s právnym, regulatórnym a daňovým prostredím

Na výsledky podnikania a finančnú situáciu Sesterských spoločností a Emitenta môžu mať nepriaznivý vplyv faktory týkajúce sa Veľkej Británie, Českej republiky a Slovenskej republiky, ktoré nemožno objektívne predvídať a ktoré možno rozdeliť na faktory politické, ekonomické, právne a sociálne. Najmä zmeny v miere právnej regulácie alebo vo výklade právnej úpravy vo vzťahu k Sesterským spoločnostiam a Emitentovi môžu mať nepriaznivý vplyv na jej podnikanie. Sesterské spoločnosti ani Emitent nemôžu vyššie uvedené faktory akokoľvek ovplyvniť, predovšetkým nemôžu zabezpečiť, že politický, ekonomický alebo právny vývoj vo Veľkej Británii (predovšetkým vzhľadom na prebiehajúci tzv. Brexit), Českej alebo Slovenskej republike bude priaznivý vo vzťahu k jej podnikaniu.

Riziká spojené s výkonnosťou britskej, českej a slovenskej ekonomiky

Vzhľadom na sídlo Emitenta, ktorý je českou spoločnosťou, a jeho zameranie, resp. zameranie celej Skupiny Emitenta, na britský, český a slovenský realitný trh, je rast zisku Sesterských spoločností (resp. Skupiny Emitenta) do značnej miery spojený s výkonnosťou ekonomík všetkých uvedených krajín. Akákoľvek zmena hospodárskej, regulatórnej, správnej alebo inej politiky britskej, českej alebo slovenskej vlády, ako aj politický alebo hospodársky vývoj vo Veľkej Británii, Českej a Slovenskej republike, nad ktorým Skupina Emitenta nemá kontrolu, by mohol mať významný dopad na stav ekonomík oboch uvedených krajín, a tým aj na podnikanie, hospodársku a finančnú situáciu Sesterských spoločností (prípadne celej Skupiny) alebo na jej schopnosť dosiahnuť svoje obchodné ciele.

Riziko vystúpenia Veľkej Británie a Severného Írska z Európskej únie (tzv. Brexitu)

V roku 2016 bolo prijaté rozhodnutie Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska o vystúpení z Európskej únie. Toto rozhodnutie prinieslo na globálne trhy značnú mieru neistoty, keďže ide o bezprecedentný akt a dôsledky sú tak ťažko predikovateľné. Vzhľadom na veľkosť a globálny význam tejto ekonomiky môže negatívny priebeh vyjednávani spôsobiť ďalšiu neistotu na trhoch vrátane realitného trhu, na ktorom budú po realizácii Projektu činné Sesterské spoločnosti.

Toto riziko bolo obzvlášť umocnené po odmietnutí Dohody o vystúpení Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska z Európskej únie dolnou komorou parlamentu tejto krajiny (január 2019), a ďalší osud vzťahov členských krajín Európskej únie a Spojeným kráľovstvom Veľkej Británie a Severného Írska ostáva nejasný. Ak by po Brexite vypukla ekonomická kríza, je pravdepodobné zníženie dopytu pre investície do nových aktív (napr. nehnuteľností), čo môže negatívne ovplyvniť hospodárenie Sesterských spoločností, a nepriamo aj Emitenta.

Riziko úniku informácií

Sesterské spoločnosti pri realizácii Projektu spolupracujú s mnohými obchodnými partnermi (developerom, generálnym dodávateľom diela, subdodávateľmi). V prípade úniku citlivých informácií zo strany týchto osôb o Emitentovi, Sesterských spoločnostiach (alebo celej Skupine Emitenta) a ich činnostiach môže nastať ohrozenie ich fungovania alebo straty ich doterajšieho postavenia na trhu, čo by mohlo vo svojom dôsledku priniesť zhoršenie finančných výsledkov Emitenta a/alebo Sesterských spoločností.

Riziko ukončenia významných zmluvných vzťahov

Sesterské spoločnosti pri príprave, developmente a realizácii Projektu spolupracujú s externými dodávateľmi týchto služieb. Aj napriek tomu, že si celá Skupina Emitenta zakladá na priateľských a korektných vzťahoch s obchodnými partnermi, Emitent nemôže zaručiť, že vplyvom nepredvídateľných udalostí nenastane predčasné ukončenie týchto zmluvných vzťahov alebo zmene ich parametrov, čo by mohlo mať negatívny dopad na priebeh a včasné dokončenie Projektu a jeho konečnú profitabilitu.

Riziko schopnosti získať zodpovedajúce financovanie

Sesterské spoločnosti môžu byť na trhu neúspešné so žiadosťou o poskytnutie financovania za nimi prijateľných podmienok. Nemožnosť získať také financovanie môže viesť k nutnosti financovať výstavbu za menej výhodných podmienok (predovšetkým vo vzťahu k výške úrokovej sadzby), prípadne k nedostatočnosti financovania výstavby. Tým sa môže stať, že budú vynaložené vyššie náklady spojené s investíciou alebo nebude realizovaná časť pôvodne plánovaného Projektu. V dôsledku toho môže byť znížená ziskovosť Projektu, a tým pádom aj nepriaznivo ovplyvnená schopnosť Sesterských spoločností splácať Úvery Emitentovi.

Rizikové faktory vzťahujúce sa na Dlhopisy

Nižšie Emitent uvádza podstatné rizikové faktory na účely posúdenia rizík spojených s Dlhopismi:

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

Potenciálny investor do Dlhopisov musí sám podľa svojich pomerov posúdiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

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

Nevhodnosť investície potenciálneho investora do Dlhopisov môže mať negatívny vplyv na investorom očakávanú hodnotu a vývoj investície do Dlhopisov.

Riziko súvisiace s diskontovaným výnosom

Výnos z Dlhopisov predstavuje rozdiel medzi menovitou hodnotou Dlhopisu (pri predčasnej splatnosti diskontovanou hodnotou alebo jej splatnou časťou) a jeho nižším emisným kurzom, žiadne periodické platby úrokových výnosov sa preto nerealizujú. Ak nenastane predčasná splatnosť Dlhopisov za podmienok vymedzených v Emisných podmienkach, Majiteľ dlhopisov nadobudne zhodnotený Dlhopis až v čase konečnej splatnosti Dlhopisov, teda po cca 6 rokoch od vydania prvého Dlhopisu prvému nadobúdateľovi, čo môže neprímerane zasiahnuť do očakávaní neinformovaných investorov investujúcich do diskontovaných dlhopisov.

Dlhopisy ako komplexný finančný nástroj

Dlhopisy predstavujú komplexný finančný nástroj. Inštitucionálni investori zvyčajne nekupujú komplexné finančné nástroje ako svoje jediné investície. Inštitucionálni investori nakupujú komplexné finančné nástroje s primeraným rizikom, ktorého výšky sú si vedomí, s cieľom znížiť riziko alebo zvýšiť výnos svojich celkových portfólií. Potenciálny investor by nemal investovať do Dlhopisov, ktoré sú komplexným finančným nástrojom bez odborného posúdenia (ktoré vykoná sám alebo spolu s finančným poradcom) vývoja výnosu Dlhopisu za meniacich sa podmienok determinujúcich hodnotu Dlhopisov a dopadu, ktorý bude taká investícia mať na investičné portfólio potenciálneho investora. Nevhodnosť investície potenciálneho investora do Dlhopisov môže mať negatívny vplyv na investorom očakávanú hodnotu a vývoj investície do Dlhopisov.

Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom

Neexistuje žiadne významné právne obmedzenie týkajúce sa objemu a podmienok akéhokoľvek budúceho nepodriadeného dlhového financovania Emitenta (okrem prípadných obmedzení vyplývajúcich z Emisných podmienok). Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky Majiteľov dlhopisov z Dlhopisov uspokojené v menšej miere, než keby prijatie takého dlhového financovania nenastalo. S rastom dlhového financovania Emitenta tiež rastie riziko, že sa Emitent môže dostať do omeškania s plnením svojich dlhov z Dlhopisov.

Riziko likvidity

Emitent požiadal o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu BCPP. Bez ohľadu na prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu nemôže existovať istota, že sa vytvorí dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi, alebo pokiaľ sa vytvorí, že takýto sekundárny trh bude trvať. Skutočnosť, že Dlhopisy môžu byť prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, nemusí nutne viesť k vyššej likvidite takýchto Dlhopisov oproti Dlhopisom neprijatým na obchodovanie na regulovanom trhu. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť naopak ťažšie oceniť takéto Dlhopisy, čo môže mať negatívny dopad na ich likviditu. Na prípadnom nelikvidnom trhu nemusí byť investor schopný kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

Poplatky

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných obchodníkom s cennými papiermi alebo iným sprostredkovateľom kúpy/predaja Dlhopisov a/alebo účtovaných relevantným zúčtovacím systémom používaným investorom. Takáto osoba alebo inštitúcia si môže účtovať poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, prevody cenných papierov, služby spojené s úschovou cenných papierov, a pod. Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa oboznámili s podkladmi, na ktorých základe budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na predpokladaný výnos z Dlhopisov z pohľadu investora.

Riziko nesplatenia

Dlhopisy rovnako ako akýkoľvek iný peňažný dlh podliehajú riziku nesplatenia. Za určitých okolností sa môže stať, že Emitent nebude schopný vyplatiť menovitú hodnotu (alebo diskontovanú hodnotu alebo jej časť) z Dlhopisov a hodnota pre Majiteľov dlhopisov k momentu splatenia môže byť nižšia než výška ich pôvodnej investície, pričom za určitých okolností môže byť hodnota i nulová.

Menové riziko

Ak je Dlhopis emitovaný v inej mene, než je domáca mena Majiteľa dlhopisu, investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu pre daného Majiteľa dlhopisu.

Riziko predčasného splatenia

Emitent je oprávnený rozhodnúť o predčasnej splatnosti Dlhopisov a Dlhopisy úplne alebo čiastočne predčasne splatiť, v niektorých prípadoch vymedzených v Emisných podmienkach je dokonca povinný tak urobiť.

Majitelia dlhopisov môžu požadovať predčasné splatenie Dlhopisov v prípade porušenia určitých povinností Emitenta alebo Zmeny kontroly (ako je tento pojem definovaný v kapitole „Znenie emisných podmienok“). Majitelia dlhopisov môžu ďalej požadovať predčasné splatenie Dlhopisov, ak nehlasovali za určité rozhodnutia schôdze Majiteľov dlhopisov.

Ak bude Dlhopis predčasne splatený (čiastočne alebo úplne), Majiteľ dlhopisov nadobudne diskontovanú hodnotu (celú alebo jej splatnú časť). Prichádza však o ďalší výnos v podobe diskontu pre obdobie odo dňa predčasnej splatnosti diskontovanej hodnoty (alebo jej splatnej časti) do dňa konečnej splatnosti Dlhopisov.

Navyše, v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z podnetu Majiteľov dlhopisov uplatnením put opcie v nadväznosti na Zmenu kontroly (ako je tento pojem definovaný v kapitole „Znenie emisných podmienok“) vzniká Majiteľom dlhopisov právo na kompenzáciu vo forme mimoriadneho 1 % výnosu. Výška tohto mimoriadneho výnosu však nebude v plnom rozsahu kompenzovať ušlý riadny (diskontovaný) výnos, t. j. diskontovaný výnos, ktorý by mal náležať Majiteľom dlhopisov za obdobie do dňa konečnej splatnosti Dlhopisov, ak by nebola uplatnená put opcia (alebo by nenastala predčasná splatnosť Dlhopisov z iného dôvodu).

Riziko súvisiace so zdanením

Potenciálni investori by si mali byť vedomí, že môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky alebo poplatky v súlade so zákonmi a zvyklosťami štátu, v ktorom nastáva prevod Dlhopisov, alebo iného štátu relevantného v danej situácii. 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 alebo splatení Dlhopisov spoliehať na stručný a všeobecný súhrn daňových otázok uvedených v tomto Prospekte, ale mali by sa ohľadom ich individuálneho zdanenia poradiť s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že finálny výnos z Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali, alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia suma, než pôvodne predpokladal.

Výnosy z Dlhopisov môžu podliehať zrážkovej dani. Majiteľ dlhopisov musí splniť všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny alebo regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky alebo poplatky. Emitent nebude Majiteľom dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

Riziko inflácie

Potenciálni kupujúci alebo predávajúci Dlhopisov by si mali byť vedomí, že 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 výšku diskontnej sadzby Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná.

Riziko zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov

Potenciálni investori do Dlhopisov (hlavne zahraničné subjekty) by si mali byť vedomí toho, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom právnych obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Emitent ani Manažér nemá a ani nepreberá zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim, či už podľa jurisdikcie jeho založenia alebo jurisdikcie, kde vykonáva činnosť (pokiaľ sa odlišujú). Kupujúci sa nemôže v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov spoliehať ani na Emitenta, ani na Manažéra.

Riziká vyplývajúce zo zmeny práva

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

Potenciálni investori by si mali byť vedomí skutočnosti, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Emitent ani Manažér nemá ani nepreberá zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa jurisdikcie jeho založenia alebo jurisdikcie, kde vykonáva činnosť (pokiaľ sa odlišujú). Potenciálny kupujúci sa nemôže v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov spoliehať na Emitenta ani na Manažéra.

Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov

Potenciálni kupujúci Dlhopisov by si mali byť vedomí, že Manažér bude oprávnený objednávkou Dlhopisov podľa vlastného uváženia krátiť, pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez odkladu vrátený na účet investora. V prípade skrátenia objednávky nebude potenciálny investor môcť uskutočniť investíciu do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme. Skrátenie objednávky teda môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“

Nepredvídateľná udalosť (napr. prírodná katastrofa, teroristický útok), ktorá je schopná spôsobiť poruchy na finančných trhoch a rýchly pohyb menových kurzov, môže mať vplyv na hodnotu Dlhopisov. Negatívny vplyv takýchto udalostí by mohol spôsobiť zníženie návratnosti peňažných prostriedkov investovaných Emitentom a ohroziť tak schopnosť Emitenta splatiť všetky dlhy z Dlhopisov. Ďalej môže byť hodnota Dlhopisov a akékoľvek príjmy z nich ovplyvnené globálnou udalosťou (politického, ekonomického alebo iného charakteru), ktorá môže nastať aj v inej krajine než v tej, kde sú Dlhopisy vydané a obchodované.

ZODPOVEDNÉ OSOBY

Osoby zodpovedné za údaje uvedené v Prospekte

Osobou zodpovednou za správnosť a úplnosť údajov uvedených v tomto Prospekte je Emitent – spoločnosť **JTRE Financing 3, s.r.o.**, so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478, za ktorú koná konateľ Ing. Peter Remenár alebo konateľ Ing. Pavel Pelikán.

Vyhlásenie osoby zodpovednej za údaje uvedené v Prospekte

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej primeranej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje uvedené v tomto Prospekte v súlade so skutočnosťou a že v ňom neboli zamlčané žiadne skutočnosti, ktoré by mohli zmeniť jeho význam.

V Prahe, v deň vyhotovenia Prospektu

Za **JTRE Financing 3, s.r.o.**

Ing. Peter Remenár, konateľ

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

Osoby zúčastnené na emisii Dlhopisov

Emitent poveril manažéra, t. j. spoločnosť **J&T BANKA, a.s.**, so sídlom Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod sp. zn. B 1731 („**Manažér**“), činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov a činnosťou kотаčného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný trh BCPP. Manažér ani žiadna iná osoba však v súvislosti s emisiou Dlhopisov neprevzala voči Emitentovi žiadny záväzok upísať Dlhopisy.

Emitent poveril Manažéra tiež činnosťami (i) administrátora (platobného zástupcu) v súvislosti s realizáciou platieb súvisiacich s Dlhopismi, a (ii) agenta pre výpočty v súvislosti s realizáciou výpočtov spojených s Dlhopismi.

Emitent poveril aranžéra, t. j. spoločnosť **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, so sídlom Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod sp. zn. B 16661 („**Aranžér**“), činnosťou spojenou s prípravou dokumentácie nevyhnutnej na vydanie Dlhopisov a ďalšími činnosťami spojenými s emisiou Dlhopisov.

Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na emisii Dlhopisov

Emitent si nie je vedomý žiadnych záujmov, ktoré by boli pre Emisiu významné vrátane konfliktných záujmov.

Podľa vedomosti Emitenta nemá žiadna z fyzických ani právnických osôb zúčastnených na emisii Dlhopisov, okrem Manažéra, ktorý Dlhopisy umiestňuje na základe dohody typu „najlepšia snaha“ (best efforts), a s výnimkou Aranžéra, ktorý zabezpečuje činnosti súvisiace s emisiou Dlhopisov, záujem na ponuke Dlhopisov, ktorý by bol podstatný pre takúto emisiu Dlhopisov.

ODHAD CELKOVÝCH NÁKLADOV EMISIE DLHOPISOV, ODHAD ČISTÉHO VÝŤAŽKU EMISIE DLHOPISOV A JEHO POUŽITIE

Čistý výťažok emisie Dlhopisov bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov vzniknutých v súvislosti s emisiou Dlhopisov poskytnutý vo forme Úverov Sesterským spoločnostiam na financovanie realizácie Projektu.

Podľa odhadu Emitenta budú celkové náklady emisie Dlhopisov približne 63,7 mil. Kč a čistý výťažok približne 2,16 mld. Kč. V prípade navýšenia emisie Dlhopisov v maximálnej nožnej výške, t. j. o 50 %, Emitent odhaduje celkové náklady emisie Dlhopisov vo výške približne 91,5 mil. Kč a čistý výťažok približne na 3,24 mld. Kč.

Prijatie na obchodovanie a náklady na prijatie na obchodovanie

Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu BCPP a predpokladá, že obchodovanie s Dlhopismi sa začne dňa 10. 6. 2019 alebo okolo tohto dátumu, najneskôr však 30. 6. 2019.

Náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu BCPP budú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov vo výške 50.000 Kč a 10.000 Kč ročný poplatok z obchodovania. Ak sa investor rozhodne nadobudnúť Dlhopisy na regulovanom trhu BCPP, budú mu účtované poplatky podľa sadzobníka príslušného člena burzy a v závislosti od veľkosti pokynu.

Manažér je oprávnený vykonať stabilizáciu Dlhopisov a môže podľa svojho uváženia vynaložiť úsilie na uskutočnenie krokov, ktoré bude považovať za nevyhnutné a rozumné na stabilizáciu alebo udržanie takej trhovej ceny Dlhopisov, ktorá by inak nemusela prevládať. Manažér môže túto stabilizáciu kedykoľvek ukončiť.

Podmienky ponuky

Predpokladaná celková menovitá hodnota ponúkaných Dlhopisov je 2.220.000.000,- Kč, pričom Emitent môže rozhodnúť o navýšení celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov až o 50 %, a to za podmienok upravených v článku 2.2 (*Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov a Lehota na upisovanie*) Emisných podmienok.

Emisný kurz všetkých Dlhopisov vydaných k Dátumu emisie je 70,496 % (sedemdesiat percent a štyristodevät'desiatšesť tisícina percenta) ich menovitej hodnoty. Emisný kurz akýchkoľvek Dlhopisov vydaných po Dátume emisie bude vždy určený Manažérom tak, aby jeho výška zodpovedala diskontovanej hodnote Dlhopisu k dátumu jeho vydania. K prvému dňu verejnej ponuky Dlhopisov, t. j. ku dňu 7. 6. 2019, je emisný kurz Dlhopisov vydaných k tomuto dňu 72,463 % ich menovitej hodnoty.

Pred vyhotovením tohto Prospektu už bolo upísaných cca 61,7 % všetkých Dlhopisov, kedy Dlhopisy boli ponúknuté obmedzenému okruhu investorov za podmienok, ktoré nezaložili povinnosť uverejniť prospekt v súlade s § 35 ods. 2 písm. b) ZPKT. Na základe verejnej ponuky podľa tohto Prospektu sa tak bude ponúkať cca 38,3 % všetkých Dlhopisov z predpokladanej celkovej menovitej hodnoty dlhopisov, teda Dlhopisy v celkovej menovitej hodnote 850.000 000 Kč. Vychádzajúc z predpokladu, že nastane navýšenie celkovej predpokladanej menovitej hodnoty Dlhopisov v maximálnom rozsahu 50 %, pred vyhotovením tohto Prospektu bolo už upísaných cca 41,1 % všetkých Dlhopisov, pričom na základe verejnej ponuky sa bude ponúkať cca 58,9 % všetkých Dlhopisov, teda Dlhopisy v celkovej menovitej hodnote 1.960.000.000 Kč.

Dlhopisy budú ďalej ponúkané na upisovanie a kúpu prostredníctvom Manažéra počas zvyšnej časti Lehoty na upisovanie dlhopisov tak, ako je tento termín definovaný v článku 2.2 (*Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov a Lehota na upisovanie*) Emisných podmienok, t. j. v období od 7. 6. 2019 do 20. 12. 2019.

Dlhopisy budú po schválení tohto Prospektu ponúkané všetkým kategóriám investorov v Českej republike a Slovenskej republike a vybraným kvalifikovaným investorom (a prípadne iným investorom aj za podmienok, ktoré neukladajú predkladateľovi ponuky povinnosť vyhotoviť a zverejniť prospekt) v zahraničí, vždy v súlade s platnými zákonmi príslušnej jurisdikcie, v ktorej budú Dlhopisy ponúkané.

Investori budú oslovení predovšetkým pomocou prostriedkov komunikácie na diaľku. Podmienkou nadobudnutia Dlhopisov prostredníctvom Manažéra je uzatvorenie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Manažérom (alebo jeho pobočkou v Slovenskej republike) a vydanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. Manažér je oprávnený krátiť objem Dlhopisov uvedený v pokynoch investorov podľa svojho výlučného uváženia. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu za podmienok zmluvne dojednaných v zmluve o investičných službách. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o vysporiadaní daného obchodu, ktoré Manažér doručí investorovi e-mailom bez zbytočného odkladu po vykonaní pokynu. Pred doručením tohto potvrdenia nemôže investor obchodovať s upisovanými Dlhopismi.

Celková suma, ktorú je upisovateľ povinný uhradiť, sa stanoví ako súčet emisných kurzov všetkých Dlhopisov upísaných daným upisovateľom. Upisovatelia sú povinní uhradiť túto sumu bezhotovostne na bankový účet Manažéra alebo Emitenta, v lehotách podľa pokynu Manažéra, najneskôr do dátumu vykonania pokynu.

Investor, ktorý upíše alebo kúpi Dlhopisy prostredníctvom Manažéra, resp. jeho ústredia v Prahe, hradí poplatky spojené s nadobudnutím Dlhopisov podľa štandardného aktuálneho sadzovníka Manažéra k dátumu obchodu. K dátumu vyhotovenia prospektu Dlhopisov sú tieto náklady vo výške 0,15 % z objemu transakcie, minimálne 2.000 Kč. Štandardný aktuálny sadzovník Manažéra je uverejnený na internetovej stránke „<https://www.jtbank.cz>“, v časti označenej ako „Dôležité informácie“, pod pododkazom „Sadzovník poplatkov“.

Investor, ktorý upíše alebo kúpi Dlhopisy prostredníctvom slovenskej pobočky Manažéra, hradí poplatky spojené s nadobudnutím Dlhopisov podľa štandardného aktuálneho sadzovníka slovenskej pobočky Manažéra k dátumu obchodu. K dátumu vyhotovenia prospektu Dlhopisov sú tieto náklady vo výške 0,60 % z objemu transakcie. Ak je obchod vysporiadaný na iný majetkový účet než je držiteľský účet, tento poplatok je vo výške 1,00 % z objemu transakcie, minimálne 480 EUR. Štandardný aktuálny sadzovník slovenskej pobočky Manažéra je uverejnený na internetovej stránke <https://www.jtbanka.sk>, v časti označenej ako „Užitočné informácie“, pod pododkazom „Sadzovník“.

Investori majú povinnosť nechať si zriadiť (ak už tento zriadený nemajú) majetkový účet v centrálnej evidencii zaknihovaných cenných papierov vedenej spoločnosťou Centrální depozitář cenných papírů, a.s., so sídlom Praha 1, Rybná 14, IČO: 250 81 489, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 4308 („**Centrálny depozitár**“), alebo majetkový účet v evidencii nadväzujúci na centrálnu evidenciu, prípadne iný účet, ktorý im umožní držať Dlhopisy prostredníctvom príslušného účastníka v Centrálnom depozitári.

Vysporiadanie upísania Dlhopisov sa uskutoční metódou DVP (*delivery versus payment*) prostredníctvom Centrálného depozitára, respektíve osôb vedúcich evidenciu nadväzujúcu na centrálnu evidenciu, obvyklým spôsobom v súlade s pravidlami a prevádzkovými postupmi Centrálného depozitára. Upísanie Dlhopisov možno vysporiadať v Centrálnom depozitári len prostredníctvom účastníka Centrálného depozitára.

Na účely úspešného vysporiadania Dlhopisov musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Manažéra alebo jeho zástupcov. Ak nie je upisovateľ Dlhopisov sám účastníkom Centrálného depozitára, musí si stanoviť ako svojho zástupcu účastníka Centrálného depozitára, a musí mu dať pokyny na realizáciu všetkých opatrení nevyhnutných na primárne vysporiadanie Dlhopisov. Nemožno zaručiť, že Dlhopisy budú nadobúdateľovi riadne dodané, ak nadobúdateľ alebo daný účastník Centrálného depozitára, ktorý ho zastupuje, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny na účely vysporiadania Dlhopisov.

Konečné výsledky ponuky obsahujúcej tiež celkovú menovitú hodnotu všetkých vydaných Dlhopisov tvoriacich emisiu Dlhopisov budú zverejnené na internetovej stránke Emitenta „www.jtre.sk“, v sekcii označenej ako „Dlhopisy“ a webovej stránke Manažéra „www.jtbank.cz“, v sekcii označenej ako „Emisie cenných papierov“, a to bezprostredne po jej ukončení.

Súhlas Emitenta s použitím Prospektu

Emitent súhlasí s použitím Prospektu na neskorší ďalší predaj alebo konečné umiestnenie Dlhopisov vybranými finančnými sprostredkovateľmi, a to výlučne v Českej republike a Slovenskej republike počas ponukového obdobia.

Podmienkou vyššie uvedeného súhlasu vzťahujúcou sa na vybraných finančných sprostredkovateľov s výnimkou Manažéra (ktorému Emitent udelil bezpodmienečný súhlas) je kumulatívne splnenie nasledujúcich bodov: (i) uzatvorenie dohody medzi Emitentom a príslušným finančným sprostredkovateľom (nie nevyhnutne písomnej dohody) o ďalšom predaji alebo umiestnení Dlhopisov a súčasne (ii) uverejnenie informácie o tomto vybranom finančnom sprostredkovateľovi (s ktorými Emitent uzatvoril dohodu podľa bodu (i)) na internetovej stránke www.jtre.sk.

Súhlas s použitím Prospektu bol udelený na celé obdobie trvania ponukového obdobia, ktoré je vymedzené nasledujúcou lehotou: od 6. 6. 2019 do 20. 12. 2019.

Emitent prijíma zodpovednosť za obsah Prospektu tiež vo vzťahu k neskoršiemu ďalšiemu predaju alebo konečnému umiestneniu cenných papierov akýmkoľvek finančným sprostredkovateľom, ktorému bol poskytnutý súhlas s použitím Prospektu.

Údaje o podmienkach ponuky akéhokoľvek finančného sprostredkovateľa budú poskytnuté v čase predloženia ponuky finančným sprostredkovateľom.

Všetci finanční sprostredkovatelia používajúci Prospekt musia na svojich internetových stránkach uviesť, že Prospekt používajú v súlade so súhlasom Emitenta a podmienkami k nemu pripojenými.

OBMEDZENIA TÝKAJÚCE SA ŠÍRENIA PROSPEKTU A PREDAJA DLHOPISOV

Tento Prospekt bol schválený Českou národnou bankou podľa právnych predpisov Českej republiky, a to na účely verejnej ponuky Dlhopisov v Českej republike a jej prijatia na obchodovanie na regulovanom trhu BCPP, a notifikovaný Národnej banke Slovenska na účely verejnej ponuky Dlhopisov v Slovenskej republike. Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené zákonom. Emitent nepožiadala o uznanie alebo schválenie tohto Prospektu v inom štáte a Dlhopisy nie sú prijaté na obchodovanie, registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym alebo iným orgánom akejkoľvek jurisdikcie a obdobne nebude bez ďalšieho umožnená ani ich ponuka s výnimkou ponuky na území Českej republiky a Slovenskej republiky a ďalej s výnimkou prípadov, kedy takáto ponuka spĺňa všetky podmienky stanovené pre takúto ponuku a/alebo osobu, ktorá takúto ponuku uskutočňuje, príslušnými právnymi predpismi štátu, v ktorom je takáto ponuka uskutočňovaná.

Emitent predovšetkým upozorňuje potenciálnych investorov do Dlhopisov, že Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 („*Securities Act of 1933*“) v platnom znení („**Zákon o cenných papieroch USA**“) ani žiadnou komisiou pre cenné papiere alebo iným regulačným orgánom akéhokoľvek štátu Spojených štátov amerických, a v dôsledku toho nesmú byť ponúkané, predávané alebo odovzdávané na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických (tak, jak sú tieto pojmy definované v Nariadení S („*Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933*“) vydanom na uplatnenie Zákona o cenných papieroch USA, inak než na základe výnimky z registračnej povinnosti podľa Zákona o cenných papieroch USA alebo v rámci obchodu, ktorý nepodlieha registračnej povinnosti podľa Zákona o cenných papieroch USA.

Osoby, ktorým sa dostane tento Prospekt do držby, sú povinné sa oboznámiť so všetkými obmedzeniami, ktoré sa na nich môžu vzťahovať, a dodržiavať také obmedzenia. Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj ani výzvu na podávanie ponúk na kúpu Dlhopisov v rámci akéhokoľvek právneho poriadku.

Emitent a Manažér nabádajú investorov (nadobúdateľov Dlhopisov), aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov v každom štáte (vrátane Českej republiky a Slovenskej republiky), kde budú nakupovať, ponúkať, predávať alebo odovzdávať Dlhopisy alebo kde budú distribuovať, sprístupňovať alebo inak dávať do obehu Prospekt alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, a to vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či Prospekt alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi budú zachytené v tlačenej podobe alebo v elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

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

ZNENIE EMISNÝCH PODMIENOK

Táto kapitola obsahuje opis Dlhopisov vydávaných Emitentom v rozsahu znenia Emisných podmienok a ich zmien v zmysle Zákona o dlhopisoch. Tieto Emisné podmienky vrátane vydania samotných Dlhopisov boli schválené rozhodnutím konateľa Emitenta dňa 07. 12. 2018. Emitent ďalej rozhodol o zmenách Emisných podmienok v režime § 10 ods. 2 Zákona o dlhopisoch dňa 29. 5. 2019. Iné uznesenia, povolenia a schválenia, na ktorých základe by boli Dlhopisy vytvorené alebo emitované, sa nevyžadujú.

EMISNÉ PODMIENKY

Tieto emisné podmienky („**Emisné podmienky**“) upravujú v zmysle § 8 zákona č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v znení účinnom do 4. 1. 2019 (pozri Čl. II ods. 3 zákona č. 307/2018 Zb.) („**Zákon o dlhopisoch**“) práva a povinnosti spoločnosti **JTRE Financing 3, s.r.o.**, IČO: 076 35 362, so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapísanej v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 („**Emitent**“), vo vzťahu k zaknihovaným dlhopisom vydaným Emitentom podľa českého práva vo forme na doručiteľa, v predpokladanom celkovom počte 222.000 kusov, každý v menovitej hodnote 10.000 Kč, ktoré nie sú úročené a ich výnos je daný rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisu (pri predčasnej splatnosti Diskontovaná hodnota (ako je definované v čl. 2.1 týchto Emisných podmienok) alebo Splatnou časťou Diskontovanej hodnoty (ako je definované v čl. 4.4 týchto Emisných podmienok)) a jeho nižším Emisným kurzom (ako je definované v čl. 2.1 týchto Emisných podmienok), ako je upravené ďalej v Emisných podmienkach („**Dlhopisy**“), a majiteľov Dlhopisov („**Majiteľ Dlhopisu**“).

Emitent predpokladá, že po Dátume emisie (ako je definované v článku 2.1 týchto Emisných podmienok) požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na Regulovanom trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, so sídlom Praha 1, Rybná 14/682, zapísanej v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 1773 („**Regulovaný trh**“), pričom tomuto prijatiu bude predchádzať žiadosť o schválenie prospektu, ktorého súčasťou budú tieto Emisné podmienky, na účely verejnej ponuky Dlhopisov a ich prijatia na Regulovaný trh zo strany Českej národnej banky. Do času tohto schválenia budú Dlhopisy ponúkané výlučne s obmedzením minimálnej výšky sumy, za ktorú bude jednotlivý investor oprávnený upísať Dlhopisy.

Ak sa zaväzuje v týchto Emisných podmienkach zabezpečiť, aby mu tretia osoba splnila nejakú povinnosť, zaväzuje sa tým v zmysle § 1769, veta druhá Občianskeho zákonníka, teda že tretia osoba splní, čo bolo dojednané.

1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLHOPISOV

1.1 Emitent a Skupina

Emitentom je spoločnosť JTRE Financing 3, s.r.o.

Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, založená a riadiaca sa cyperským právom, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, Oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózie, registračné číslo spoločnosti: HE 217553 („**Spoločník**“).

Spoločník zároveň:

- (a) bude prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti 100 % nepriamym spoločníkom novozakladanej spoločnosti (**UK Office**), riadiacej sa právom Veľkej Británie („**Sesterská spoločnosť Office**“), a

- (b) je jediným spoločníkom spoločnosti **Park Side London Ltd.**, založenej a riadiacej sa právom Britských panenských ostrovov, so sídlom Road Town, Tortola, British Virgin Islands, reg. č. 1983456, zapísanej v obchodnom registri Britských panenských ostrovov („**Sesterská spoločnosť Parkside**“)

(Sesterská spoločnosť Office a Sesterská spoločnosť Parkside ďalej spoločne „**Sesterské spoločnosti**“ alebo každá z nich „**Sesterská spoločnosť**“).

„**Skupina**“ na účely týchto Emisných podmienok znamená Emitent a Sesterské spoločnosti.

1.2 Forma, podoba, menovitá hodnota, ISIN, druh

Dlhopisy vydal Emitent ako zaknihované dlhopisy vo forme na doručiteľa, v predpokladanom celkovom počte 222.000 kusov, každý v menovitej hodnote 10.000 Kč. Dlhopisy nie sú úročené a ich výnos je daný rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisu (pri predčasnej splatnosti Diskontovaná hodnota (ako je definované v čl. 2.1 týchto Emisných podmienok) alebo Splatnou časťou Diskontovanej hodnoty (ako je definované v čl. 4.4 týchto Emisných podmienok)) a jeho nižším Emisným kurzom (ako je definované v článku 2.1 týchto Emisných podmienok), ako je upravené v článku 2 týchto Emisných podmienok. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva. Názov emisie je: JTRE FIN.3 0,00/24, ISIN CZ0003520793.

1.3 Evidencia a Majiteľ Dlhopisov

Dlhopisy sú vedené v centrálnej evidencii zaknihovaných cenných papierov („**Centrálna evidencia**“) vedenej spoločnosťou **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, so sídlom Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, Česká republika, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 4308 („**Centrálny depozitář**“).

Majiteľom Dlhopisu je, ak sa nepreukáže opak, osoba, pre ktorú je v rámci evidencie zaknihovaných cenných papierov vedený Centrálnym depozitárom alebo osobou oprávnenou viesť evidenciu nadväzujúcu na centrálnu evidenciu zaknihovaných cenných papierov účet majiteľa („**Účet majiteľa**“), na ktorom je Dlhopis evidovaný.

Ak Emisné podmienky, právne predpisy alebo právoplatné rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanovia inak, bude Emitent považovať každého, na koho Účte majiteľa je evidovaný príslušný Dlhopis, za Majiteľa Dlhopisu. Osoba, ktorá bude Majiteľom Dlhopisu a ktorá nebude mať z akéhokoľvek dôvodu zapísaný tento Dlhopis na Účte majiteľa, je povinná bezodkladne informovať Emitenta o tejto skutočnosti a titule nadobudnutia vlastníctva Dlhopisu.

1.4 Prevody Dlhopisov

Prevod Dlhopisov nastáva zápisom tohto prevodu na Účte majiteľa v súlade s platnými právnymi predpismi a predpismi Centrálneho depozitára. V prípade Dlhopisov evidovaných v Centrálnom depozitári na účte zákazníka nastáva prevod takých Dlhopisov zápisom prevodu na účte zákazníka v súlade s platnými právnymi predpismi a predpismi Centrálneho depozitára s tým, že majiteľ účtu zákazníka je povinný bezodkladne zapísať taký prevod na Účet majiteľa, a to k momentu zápisu na účet zákazníka.

1.5 Prevoditeľnosť Dlhopisov

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je nijako obmedzená, avšak ak to nebude odporovať platným právnym predpisom, prevody Dlhopisov môžu byť v súlade s článkom 7.3 týchto Emisných podmienok pozastavené počnúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni pre splatenie menovitej hodnoty alebo Rozhodnom dni pre splatenie Diskontovanej hodnoty (ako sú tieto pojmy definované v

odkazovanom článku).

1.6 Oddelenie práva na výnos, predkupné a výmenné práva

Oddelenie práva na výnos Dlhopisov od Dlhopisu sa vylučuje. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva.

1.7 Povinnosť splatiť menovitú (Diskontovanú) hodnotu

Emitent sa zaväzuje, že splatí menovitú hodnotu Dlhopisu, prípadne Diskontovanú hodnotu (ako je tento pojem definovaný v článku 2.1 týchto Emisných podmienok) v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

1.8 Ohodnotenie finančnej spôsobilosti (rating)

Ohodnotenie finančnej spôsobilosti (rating) Emitenta nebolo uskutočnené. Samostatné finančné hodnotenie emisie Dlhopisov nebolo uskutočnené. Emitent ani emisie Dlhopisov nemajú samostatný rating.

1.9 Schválenie a povolenie

Tieto Emisné podmienky, ako aj vydanie Dlhopisov boli schválené rozhodnutím Emitenta dňa 7. 12. 2018. Emitent vyhlasuje, že na vydanie Dlhopisov sa nevyžadujú žiadne ďalšie uznesenia, povolenia alebo schválenia.

Tieto Emisné podmienky ani vydanie Dlhopisov nie sú schválené zo strany tohto ani žiadneho iného orgánu dozoru alebo dohľadu, či už v Českej republike alebo v zahraničí. Keď Emitent rozhodne o ich prijatí na Regulovaný trh a ich verejnej ponuke, najneskôr však do 30. 6. 2019, budú tieto Emisné podmienky súčasťou prospektu, ktorý bude predložený na schválenie Českej národnej banke.

1.10 Rovnocenné postavenie

Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi Dlhopisov rovnako.

1.11 Status dlhov Emitenta

Dlhopisy zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodriadené a nepodmienené peňažné dlhy Emitenta, ktoré sú a vždy budú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) medzi sebou navzájom, ako aj voči všetkým ďalším súčasným a budúcim nezabezpečeným a nepodriadeným dlhom Emitenta, s výnimkou tých dlhov Emitenta, pri ktorých tak stanovia kogentné ustanovenia právnych predpisov.

2. DÁTUM EMISIE, EMISNÝ KURZ, OBJEM EMISIE

2.1 Dátum emisie, Emisný kurz, Diskontná sadzba, Diskontovaná hodnota

Dátum emisie Dlhopisov je stanovený na 20. 12. 2018 („**Dátum emisie**“).

Emisný kurz Dlhopisov („**Emisný kurz**“) k Dátumu emisie predstavuje 70,496 % menovitej hodnoty.

Emisný kurz akéhokoľvek Dlhopisu vydaného po Dátume emisie bude vždy určený Emitentom tak, aby jeho výška zodpovedala Diskontovanej hodnote Dlhopisu k dátumu jeho vydania. Aktuálny Emisný kurz bude uverejňovaný spôsobom podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok, ak to budú vyžadovať kogentné ustanovenia relevantných právnych predpisov (predovšetkým po prijatí Dlhopisov na Regulovaný trh a ich verejnej ponuke).

V týchto Emisných podmienkach:

„**Diskontná sadzba**“ znamená diskontnú sadzbu vo výške 6 % (šesť percent) p. a.; a

„**Diskontovaná hodnota**“ znamená menovitú hodnotu Dlhopisu (prípadne zníženú v súlade s článkom 4.4 týchto Emisných podmienok) diskontovanú Diskontnou sadzbou odo Dňa konečnej splatnosti Dlhopisov ku dňu, ku ktorému sa Diskontovaná hodnota počíta, zaokrúhlenú nadol na celé haliere,

pričom v prípadoch, kedy ide o výpočet výlučne alebo tiež za obdobie kratšie než jeden rok, sa tento výpočet vykonáva na základe príslušnej úrokovej konvencie uvedenej v článku 0 (*Konvencia pre výpočet úroku*) týchto Emisných podmienok.

2.2 Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov a Lehota na upisovanie

Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov predstavuje 2.220.000.000 Kč. Dlhopisy možno upisovať od 12. 12. 2018 a až 12 mesiacov od Dátumu emisie („**Lehota na upisovanie**“).

Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy až do výšky predpokladanej celkovej menovitej hodnoty emisie (zvýšenej v súlade s týmto článkom), a to aj po uplynutí Lehoty na upisovanie. V takom prípade určí dodatočnú lehotu na upisovanie, ktorá skončí najneskôr (i) prvým Rozhodným dňom pre splatenie Diskontovanej hodnoty alebo (ii) posledným dňom platnosti prospektu týkajúceho sa Dlhopisov, až bude vyhotovený a schválený Českou národnou bankou, podľa toho, čo nastane skôr, a sprístupní ju rovnakým spôsobom ako Emisné podmienky („**Dodatočná lehota na upisovanie**“). Emitent je oprávnený stanoviť Dodatočnú lehotu na upisovanie aj opakovane.

Emitent má právo k Dátumu emisie alebo počas Lehoty na upisovanie, prípadne tiež Dodatočnej lehote na upisovanie vydať Dlhopisy vo väčšom objeme, než bola predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov. Ak Emitent rozhodne o vydaní Dlhopisov vo väčšom objeme, než bola predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov, objem tohto zvýšenia neprekročí výšku 3.330.000.000, čo predstavuje 50 % predpokladanej celkovej menovitej hodnoty emisie Dlhopisov.

Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov, prípadne kedykoľvek počas Lehoty na upisovanie alebo Dodatočnej lehote na upisovanie zastaviť a znovu obnoviť upisovanie Dlhopisov. Toto rozhodnutie sprístupní rovnakým spôsobom, akým sprístupnil Emisné podmienky.

Emitent je oprávnený vydávať emisiu Dlhopisov postupne (v tranžiach) počas Lehoty na upisovanie, prípadne tiež Dodatočnej lehote na upisovanie.

Bez zbytočného odkladu po uplynutí Lehoty na upisovanie, prípadne tiež Dodatočnej lehote na upisovanie oznámi Emitent osobe oprávnenej viesť evidenciu Dlhopisov skutočnosť, že vydal Dlhopisy v menšom alebo vo väčšom objeme emisie, než bola predpokladaná celková hodnota emisie Dlhopisov. Skutočnosť uvedenú v predchádzajúcej vete Emitent tiež sprístupní rovnakým spôsobom, akým sprístupnil Emisné podmienky.

2.3 Spôsob a miesto upísania Dlhopisov

Činnosti spojené s vydaním a umiestnením Dlhopisov bude ako manažér emisie („**Manažér**“) zabezpečovať spoločnosť **J & T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, so sídlom Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, zapísaná v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 1731 („**J&T Banka**“), a to na základe zmluvy o zabezpečení umiestnenia Dlhopisov zo dňa 10. 12. 2018 („**Zmluva o umiestnení**“). Manažér ani žiadna iná osoba však v súvislosti s Emisiou neprevzala voči Emitentovi žiadny záväzok upísať Dlhopisy.

Dlhopisy budú ponúkané všetkým kategóriám investorov na upísanie a kúpu prostredníctvom Manažéra počas Lehoty na upisovanie dlhopisov, prípadne tiež Dodatočnej lehoty na upisovanie.

Investori budú oslovení predovšetkým pomocou prostriedkov komunikácie na diaľku. Podmienkou nadobudnutia Dlhopisov prostredníctvom Manažéra je uzatvorenie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Manažérom a vydanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. Manažér je oprávnený krátiť objem Dlhopisov uvedený v pokynoch investorov podľa svojho výlučného uváženia. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu za podmienok zmluvne dojednaných v zmluve o investičných službách. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o vysporiadaní daného obchodu, ktoré Manažér doručí investorovi e-mailom bez zbytočného odkladu po vykonaní pokynu. Pred doručením tohto potvrdenia nemôže investor obchodovať s upisovanými Dlhopismi.

Minimálna suma, za ktorú bude jednotlivý investor oprávnený upísať Dlhopisy, bude stanovená na 3.000.000 Kč. Toto obmedzenie zanikne v prípade, že zo strany Českej národnej banky bude schválený prospekt vyhotovený Emitentom na účely verejnej ponuky Dlhopisov.

Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený predpokladanou celkovou menovitou hodnotou emisie.

Celková suma, ktorú je upisovateľ povinný uhradiť, sa stanoví ako súčet Emisných kurzov. Upisovatelia sú povinní uhradiť túto sumu bezhotovostne na bankový účet Manažéra alebo Emitenta, v lehotách podľa pokynu Manažéra, najneskôr do dátumu vykonania pokynu. Investor, ktorý upíše alebo kúpi Dlhopisy, hradí poplatky spojené s nadobudnutím Dlhopisov podľa aktuálneho sadzobníka Manažéra k dátumu obchodu. Aktuálny sadzobník Manažéra je uverejnený na , v časti Dôležité informácie, pododkaz Sadzobník poplatkov. Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou vedúcou evidenciu Dlhopisov, osobou realizujúcou vysporiadanie obchodu s Dlhopismi alebo inou osobou, t. j. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za obstaranie prevodu Dlhopisov, služby spojené s úschovou Dlhopisov, resp. ich evidenciou a pod.

Investori majú povinnosť nechať si zriadiť (ak už tento nemajú zriadený) majetkový účet v centrálnej evidencii zaknihovaných cenných papierov vedenej Centrálnym depozitárom, alebo majetkový účet v evidencii nadväzujúci na centrálnu evidenciu, prípadne iný účet, ktorý im umožní držať Dlhopisy prostredníctvom príslušného účastníka v Centrálnom depozitári.

Vysporiadanie upísania Dlhopisov sa uskutoční metódou *delivery-versus-payment* prostredníctvom Centrálného depozitára, respektíve osôb vedúcich evidenciu nadväzujúcu na centrálnu evidenciu, obvyklým spôsobom v súlade s pravidlami a prevádzkovými postupmi Centrálného depozitára. Cenné papiere možno vysporiadať v Centrálnom depozitári len prostredníctvom účastníka Centrálného depozitára.

3. VÝNOS DLHOPISU

3.1 Povaha Dlhopisu

Dlhopisy nebudú úročené. Výnos Dlhopisu bude spočívať v rozdieli medzi menovitou hodnotou Dlhopisu (prípadne Diskontovanou hodnotou alebo Splatnou časťou Diskontovanej hodnoty, ako je definovaná v článku 4.4 týchto Emisných podmienok) a jeho Emisným kurzom.

3.2 Konvencia pre výpočet úroku

Na účely výpočtu úroku alebo úroku z omeškania prislúchajúceho k Dlhopisom a Diskontovanej hodnote za obdobie kratšie než 1 (jeden) rok sa bude mať za to, že jeden rok obsahuje 360 (tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (dvanástich) mesiacov po 30 (tridsiatich) kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní (BCK Standard 30E/360).

3.3 Úročenie v prípade omeškania Emitenta

Ak bude Emitent v omeškaní so splatením menovitej hodnoty Dlhopisov, Splatnej časti Diskontovanej hodnoty (ako je definovaná v článku 4.4 týchto Emisných podmienok) alebo Diskontovanej hodnoty, bude taký dlh Emitenta úročený úrokovou sadzbou vo výške 6 % p. a. Na vylúčenie pochybností sa stanoví, že menovitá hodnota nebude po Dni konečnej splatnosti Dlhopisov ďalej úročená žiadnym iným úrokom než týmto úrokom z omeškania.

4. SPLATENIE DLHOPISOV A NADOBUDNUTIE VLASTNÝCH DLHOPISOV

4.1 Konečné splatenie

Ak nenastane predčasné splatenie Dlhopisov alebo ich nadobudnutie Emitentom a zánik spôsobom stanoveným nižšie, bude celá menovitá hodnota Dlhopisov (prípadne znížená v súlade s článkom 4.4 týchto Emisných podmienok) splatená jednorazovo dňa 20. 12. 2024 („**Deň konečnej splatnosti**“), a to v súlade s článkom 7 týchto Emisných podmienok.

4.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z dôvodu splácania Úveru

Vždy, keď Emitent dostane plnenie, či už naraz alebo vo viacerých postupných splátkach, od akejkoľvek Sesterskej spoločnosti z dôvodu predčasného splatenia akéhokoľvek Úveru (ako je definovaný a uvedený v článku 6.1 týchto Emisných podmienok) vo výške vyššej než 379.400.000 Kč („**Predčasná splátka Úveru**“), je Emitent povinný bez zbytočného odkladu rozhodnúť o predčasnej celkovej alebo čiastočnej splatnosti Dlhopisov, a to vo výške 100 % Predčasnej splátky Úveru po odpočítaní prevádzkových nákladov Emitenta (bez zohľadnenia jednorazových nákladov v podobe odmeny Manažéra a Aranžéra), ktoré môžu predstavovať maximálne 2.000.000 Kč ročne („**Čistý výt'azok z Predčasnej splátky Úveru**“).

Ak sa Čistý výt'azok z Predčasnej splátky Úveru bude aspoň rovnať Diskontovanej hodnote všetkých Dlhopisov, je Emitent povinný splatiť Diskontovanú hodnotu všetkých Dlhopisov postupom podľa článku 4.3. týchto Emisných podmienok.

Ak bude Čistý výt'azok z Predčasnej splátky Úveru nižší než Diskontovaná hodnota všetkých Dlhopisov, je Emitent povinný splatiť časť Diskontovanej hodnoty všetkých Dlhopisov postupom podľa článku 4.4. týchto Emisných podmienok.

4.3 Predčasné splatenie celej Diskontovanej hodnoty

Ak tieto Emisné podmienky stanovia povinnosť Emitenta predčasne splatiť Diskontovanú hodnotu všetkých Dlhopisov, Emitent tak urobí na základe rozhodnutia riadne oznámeného Majiteľom Dlhopisov v súlade s 11.1 týchto Emisných podmienok, a to vždy k najbližšiemu 20. (dvadsiatemu) dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nastane po uplynutí aspoň 30 (tridsiatich) dní od tohto oznámenia.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti všetkých Dlhopisov je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu všetkých Dlhopisov v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

V takom prípade Emitent splatí prostredníctvom Administrátora postupom podľa článku 7 týchto Emisných podmienok v deň predčasnej splatnosti Dlhopisov určenej podľa tohto článku (taký deň ďalej len „**Deň predčasnej splatnosti**“) Diskontovanú hodnotu všetkých vydaných a doteraz nesplatených Dlhopisov.

4.4 Predčasné splatenie časti Diskontovanej hodnoty

Ak tieto Emisné podmienky stanovujú povinnosť Emitenta predčasne splatiť časť Diskontovanej hodnoty všetkých Dlhopisov, Emitent tak urobí na základe rozhodnutia riadne oznámeného Majiteľom Dlhopisov v súlade s 11.1 týchto Emisných podmienok, a to vždy k najbližšiemu 20. (dvadsiatemu) dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nastane po uplynutí aspoň 40 (tridsiatich) dní od tohto oznámenia.

Oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti časti Dlhopisov je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta vyplatiť časť Diskontovanej hodnoty každého Dlhopisu, a to vo výške zodpovedajúcej pomeru celkovej sumy, vo vzťahu ku ktorému vznikla Emitentovi povinnosť predčasne splatiť časť Dlhopisov, (t. j. Čistého výťažku z Predčasnej splátky Úveru) a celkovému počtu všetkých vydaných a doteraz nesplatených Dlhopisov k momentu vzniku tejto povinnosti („**Splatná časť Diskontovanej hodnoty**“), v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

V takom prípade Emitent splatí prostredníctvom Administrátora postupom podľa článku 7 týchto Emisných podmienok v deň predčasnej splatnosti Dlhopisov určenej podľa tohto článku (taký deň ďalej len „**Deň čiastočnej predčasnej splatnosti**“) Splatnú časť Diskontovanej hodnoty všetkých vydaných a doteraz nesplatených Dlhopisov.

Menovitá hodnota každého Dlhopisu sa v dôsledku oznámenia o tejto predčasnej splatnosti zníži v pomere Splatnej časti Diskontovanej hodnoty a Diskontovanej hodnoty, a to k Dátumu ex-Diskont (ako je definovaný v článku 7.3(b) týchto Emisných podmienok), pričom sa zaokrúhli nadol na rád celých sto korún.

Znížená menovitá hodnota každého Dlhopisu sa teda vždy vypočíta ako:

$$\text{Menovitá hodnota} * (1 - (\text{Splatná časť Diskontovanej hodnoty} / \text{Diskontovaná hodnota}))$$

pričom výsledná suma sa zaokrúhli nadol na rád celých sto korún.

Emitent je povinný zabezpečiť v Centrálnnej evidencii vyznačenie novej (zníženej) menovitej hodnoty Dlhopisov k Dátumu ex-Diskont, teda bezodkladne po uskutočnení oznámenia podľa tohto článku podať príslušnú žiadosť Centrálnemu depozitáru.

4.5 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľov Dlhopisov

Majitelia Dlhopisov sú oprávnení jednotlivito žiadať predčasnú splatnosť Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti výlučne (i) v súlade s článkom 0 týchto Emisných podmienok, alebo (ii) v súlade s článkom 12.4(a) týchto Emisných podmienok. Okrem toho môže Schôdza (ako je definovaná v článku 12.1 týchto Emisných podmienok) v súlade s článkom 8 týchto Emisných podmienok rozhodnúť o predčasnej splatnosti všetkých Dlhopisov. V žiadnych iných prípadoch nie sú Majitelia Dlhopisov oprávnení požadovať predčasné splatenie Dlhopisov.

4.6 Put opcia Majiteľov dlhopisov

Ktorýkoľvek Majiteľ Dlhopisov na základe svojho uváženia môže do 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy Emitent oznámil Zmenu kontroly podľa článku 5.4 týchto Emisných podmienok požiadať v súlade s článkom 11.2 týchto Emisných podmienok o predčasné splatenie vo vzťahu k Dlhopisom, ktorých je majiteľom a ktoré od toho momentu nescudzí, ku Dňu predčasnej splatnosti (ako je definované nižšie) a Emitent je povinný splatiť Diskontovanú hodnotu (zvýšenú o jednorazový mimoriadny výnos určený nižšie) („**Oznámenie o uplatnení put opcie**“).

Oznámenie o uplatnení put opcie musí zodpovedať požiadavkám uvedeným v článku 12.4(b) týchto Emisných podmienok. Oznámení o uplatnení put opcie môže byť jednotlivým Majiteľom Dlhopisov písomne vzaté späť, avšak len vo vzťahu k jeho Dlhopisom a len ak je také odvolanie v súlade s článkom 11.2 týchto Emisných podmienok doručené najneskôr 3 (tri) pracovné dni predchádzajúce dňu, kedy sa príslušné dlhy Emitenta z Dlhopisov stávajú splatnými.

Diskontovaná hodnota vo vzťahu k Dlhopisom, ohľadom ktorých Majiteľ Dlhopisov požiadal o predčasné splatenie, sa stane splatnou k najbližšiemu 20. (dvadsiatemu) dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nastane po uplynutí aspoň 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy Majiteľ Dlhopisov doručil Oznámenie o uplatnení put opcie („**Deň predčasnej splatnosti**“); to neplatí, ak sa Dlhopisy stanú v celej výške alebo čiastočne splatné skôr na základe týchto Emisných podmienok alebo kogentného ustanovenia právnych predpisov (v takom prípade sa postupuje podľa príslušných ustanovení týchto Emisných podmienok alebo kogentných ustanovení právnych predpisov).

Diskontovaná hodnota sa výlučne na účely predčasného splatenia Dlhopisov na základe Oznámenia o uplatnení put opcie určí na základe Diskontnej sadzby zníženej o 1 percentuálny bod (teda vo výške 5 %). Jednorazový mimoriadny výnos bude predstavovať rozdiel medzi Diskontovanou hodnotou ku Dňu predčasnej splatnosti určenou na základe štandardnej Diskontnej sadzby a Diskontovanou hodnotou ku Dňu predčasnej splatnosti určenou na základe Diskontnej sadzby zníženej o 1 percentuálny bod.

4.7 Nadobudnutie vlastných Dlhopisov

Emitent je oprávnený kedykoľvek nadobúdať do vlastníctva Dlhopisy, a to akýmkoľvek spôsobom a v prípade úplatného nadobudnutia za akúkoľvek cenu.

4.8 Zánik vlastných Dlhopisov

Vlastné Dlhopisy nadobudnuté Emitentom pred Dňom konečnej splatnosti nezanikajú, pokiaľ Emitent nerozhodne inak. Emitent je na základe svojho voľného uváženia oprávnený rozhodnúť, či vlastné Dlhopisy bude držať vo svojom majetku, či ich znovu predá, alebo či rozhodne o ich zániku. Vlastné Dlhopisy nadobudnuté Emitentom zanikajú Dňom konečnej splatnosti, Dňom predčasnej splatnosti (ak nastáva vo vzťahu ku všetkým Dlhopisom) alebo dňom určeným Emitentom, ak predchádza Dňu konečnej splatnosti.

4.9 Výkon práv spojených s vlastnými Dlhopismi

Na účely ustanovení týchto Emisných podmienok upravujúcich schôdzu Majiteľov Dlhopisov sa neprihliada na Dlhopisy vo vlastníctve Emitenta. Ak je k Rozhodnému dňu pre splatenie Diskontovanej hodnoty alebo k Rozhodnému dňu pre splatenie menovitej hodnoty Majiteľom Dlhopisov Emitent, Emitentovi nevznikne právo na výplatu Diskontovanej hodnoty, Splatnej časti Diskontovanej hodnoty alebo menovitej hodnoty takého Dlhopisu.

5. INFORMAČNÉ POVINNOSTI

5.1 Účtovné závierky

- (a) Emitent predloží Majiteľom Dlhopisov spôsobom podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok:
- (i) ihneď ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. 4. nasledujúceho kalendárneho roka, svoju auditovanú účtovnú závierku vyhotovenú k poslednému dňu daného účtovného obdobia;
 - (ii) ihneď ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. 9. daného kalendárneho roka svoju polročnú neauditovanú správu za prvý kalendárny polrok.
- (b) Povinnosť Emitenta podľa tohto článku zahŕňa v každom prípade povinnosť predložiť účtovné výkazy obsahujúce súvahy a výkazy 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.

5.2 Potvrdenia o plnení

- (a) Emitent predloží Majiteľom Dlhopisov spôsobom podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok spolu s každou účtovnou závierkou alebo polročnou správou Emitenta doručeními podľa článku 5.1 týchto Emisných podmienok potvrdenia o plnení, ktoré budú obsahovať:
- (i) aktuálnu informáciu o stave Projektu (ako je definovaný v článku 6.3 týchto Emisných podmienok);
 - (ii) aktuálne informácie o všetkých poskytnutých Úveroch (ako sú definované v článku 6.2 týchto Emisných podmienok), predovšetkým ohľadom ich nesplatenej výšky, plnení povinností zo strany Sesterských spoločností, aktuálnej výške Syndikovaného úveru (ako je definovaný v článku 6.3 týchto Emisných podmienok), aktuálnej výške Seniorného úveru Parkside (ako je definovaný v článku 6.3 týchto Emisných podmienok) a aktuálnej výške Seniorného úveru Office (ako je definovaný v článku 6.4 týchto Emisných podmienok);
 - (iii) potvrdenie, že nenastalo porušenie žiadneho ustanovenia týchto Emisných podmienok (vrátane Prípady neplnenia povinností alebo osobitných povinností Emitenta podľa článku 6 týchto Emisných podmienok);
 - (iv) potvrdenie, že nenastala žiadna skutočnosť, na základe ktorej by bol Emitent povinný zvolať Schôdzu.
- (b) Každé Potvrdenie o plnení bude podpísané štatutárnym orgánom Emitenta.

5.3 Informácie o splatení Syndikovaného úveru a Seniorných úverov Office a Parkside

Emitent je povinný Majiteľov Dlhopisu informovať spôsobom podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok do 15 dní o úplnom splatení Syndikovaného úveru (ako je definovaný v článku 6.3 týchto Emisných podmienok) a o úplnom splatení Seniorného úveru Office a Seniorného úveru Parkside (ako je definované v článku 6.3 a 6.4 týchto Emisných podmienok), a teda následne o aktiváciu cash sweepu (povinnom splácaní všetkých voľných finančných prostriedkov) podľa Zmluvy o úvere Parkside (ako je definovaný v článku 6.3 týchto Emisných podmienok) alebo Zmluvy o úvere Office (ako je definovaný v článku 6.4 týchto Emisných podmienok).

5.4 Informácie o zmene kontroly

Emitent je povinný informovať Majiteľov Dlhopisu spôsobom podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok do 30 dní, že existujúci skutoční majitelia (konečné ovládajúce osoby) Emitenta (teda Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Miroslav Fülöp, Michal Borguľa) prestali ovládať viac než 81 % hlasovacích práv Emitenta („**Zmena kontroly**“).

6. OSOBITNÉ POVINNOSTI EMITENTA

6.1 Účel financovania – Projekt

Emitent má v úmysle financovať uskutočnenie projektu London Parkside – teda výstavbu rezidenčného a kancelárskeho projektu na pozemku č. 185 Park Street, London SE1 9DY, zapísanom v katastri nehnuteľností pod číslom TGL 101402 („**Nehnuteľnosť**“) zo strany Sesterských spoločností („**Projekt**“).

Emitent v súvislosti s realizáciou Projektu:

- (a) vyhlasuje, že Nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve Sesterskej spoločnosti Parkside a nie je zaťažená žiadnymi právami tretích osôb s výnimkou práv v prospech Financujúcej banky (ako je definovaná v článku 6.3 týchto Emisných podmienok);
- (b) vyhlasuje, že prebieha proces získavania povolení nevyhnutných na realizáciu Projektu;
- (c) sa zaväzuje zabezpečiť, že Projekt bude dokončený (t. j. bude dokončená prestavba a bude vydané právoplatné povolenie na užívanie Nehnuteľnosti na zamýšľané účely) najneskôr do 31. 12. 2022;
- (d) v prípade, že celkové náklady Projektu prekročia sumu 376.000.000 GBP (vrátane úrokových nákladov a daní), Emitent zabezpečí, že prípadný rozdiel bude financovaný z vlastných zdrojov Emitenta, ktoré Emitentovi poskytne Spoločník.

6.2 Použitie výťažku - poskytnutie Úverov

Emitent sa zaväzuje poskytnúť 100 % výťažku z emisie Dlhopisov po uhradení nákladov emisie vo forme úveru Sesterským spoločnostiam, a to buď výlučne Sesterskej spoločnosti Parkside („**Úver Parkside**“) alebo tiež Sesterskej spoločnosti Office („**Úver Office**“; Úver Parkside a Úver Office ďalej spoločne „**Úvery**“ alebo každý z nich „**Úver**“).

6.3 Zmluva o úvere Parkside

Emitent je povinný zabezpečiť, že Úver Parkside bude poskytnutý na základe zmluvy o úvere („**Zmluva o úvere Parkside**“), ktorá bude mať tieto parametre:

- (a) Účel: financovanie Projektu;
- (b) Splatnosť: 30 (tridsať) dní pred Dňom konečnej splatnosti;
- (c) Status: minimálne *pari passu* s pohľadávkami zo syndikovaného úveru aranžovaného J&T Bankou zo dňa 25. 7. 2018, na základe ktorého J&T Banka a **Poštová banka, a.s.**, IČO: 31 340 890, so sídlom Dvořákovo nábřežie 4, Bratislava 811 02 („**Financujúce banky**“), poskytli Sesterskej spoločnosti Parkside úver vo výške až 83.306.692 GBP splatný v roku 2024 („**Syndikovaný úver**“);
- (d) Podriadenosť: seniornému zabezpečenému úveru od londýnskej banky na účely financovania Projektu („**Seniorný úver Parkside**“);

- (e) Osobitné povinnosti: (i) cash sweep, teda povinné splácanie všetkých voľných finančných prostriedkov s výnimkou prevádzkových nákladov, a to vždy ku koncu kalendárneho mesiaca, pričom táto povinnosť vznikne po úplnom splatení Seniorného úveru Parkside; (ii) bezodkladná informačná povinnosť o úplnom splatení Seniorného úveru Parkside a Syndikovaného úveru; (iii) zákaz zabezpečenia (s výnimkou Seniorného úveru Parkside a Syndikovaného úveru);
- (f) Obmedzenie distribúcie: Sesterská spoločnosť Parkside nerozhodne o výplate podielu na zisku alebo iných vlastných zdrojoch v prospech Spoločníka alebo inej osoby;
- (g) Prípady porušenia: (i) porušenie osobitnej povinnosti (podľa písm. e) vyššie), (ii) ďalšie porušenia bežné pre transakcie tohto typu.

Emitent nie je oprávnený nijako zmeniť Zmluvu o úvere Parkside ohľadom záležitostí uvedených v tomto článku po jej uzatvorení.

6.4 Zmluva o úvere Office

Emitent je povinný zabezpečiť, že Úver Sesterskej spoločnosti Office („**Úver Office**“), ak bude poskytnutý, bude poskytnutý na základe zmluvy o úvere („**Zmluva o úvere Office**“), ktorá bude mať tieto parametre:

- (a) Účel: financovanie Projektu;
- (b) Splatnosť: 30 (tridsať) dní pred Dňom konečnej splatnosti;
- (c) Podriadenosť: seniornému zabezpečenému úveru od londýnskej banky na účely financovania Projektu („**Seniorný úver Office**“);
- (d) Osobitné povinnosti: (i) cash sweep, teda povinné splácanie všetkých voľných finančných prostriedkov s výnimkou prevádzkových nákladov, a to vždy ku koncu kalendárneho mesiaca, pričom táto povinnosť vznikne po úplnom splatení Seniorného úveru Office; (ii) bezodkladná informačná povinnosť o úplnom splatení Seniorného úveru Office; (iii) zákaz zabezpečenia (s výnimkou Seniorného úveru Office);
- (e) Obmedzenie distribúcie: Sesterská spoločnosť Office nerozhodne o výplate podielu na zisku alebo iných vlastných zdrojoch v prospech Spoločníka alebo inej osoby;
- (f) Prípady porušenia: (i) porušenie osobitnej povinnosti (podľa písm. d) vyššie), (ii) ďalšie porušenia bežné pre transakcie tohto typu.

Emitent nie je oprávnený nijako zmeniť Zmluvu o úvere Office ohľadom záležitostí uvedených v tomto článku po jej uzatvorení.

6.5 Zákaz disponovania

Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že do splnenia všetkých dlhov z Dlhopisov Sesterskej spoločnosti nescudzí žiadnu Nehnutelnosť s výnimkou prípadu, keď Sesterskej spoločnosti Parkside bude povolené podľa podmienok Seniorného úveru Parkside alebo Sesterskej spoločnosti Office bude povolené podľa podmienok Seniorného úveru Office.

6.6 Zákaz zriadenia práv tretích osôb

Emitent sa zaväzuje, že do splnení všetkých svojich dlhov z Dlhopisov nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho práva tretej osoby (vrátane záložných a zabezpečovacích práv) a zaväzuje sa zabezpečiť, že žiadna Sesterská spoločnosť nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho práva tretej osoby (vrátane záložných a zabezpečovacích práv) k svojmu majetku s výnimkou (a) zaťaženia v prospech Financujúcej banky na účely zabezpečenia Syndikovaného úveru, (b) zaťaženia v prospech Emitenta na účely zabezpečenia Úveru, (c) zaťaženia majetku Sesterskej spoločnosti Parkside na účely zabezpečenia Seniorného úveru Parkside, (d) zaťaženia majetku Sesterskej spoločnosti Office na účely zabezpečenia Seniorného úveru Office.

6.7 Zákaz ďalšej zadlženosti

Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že s výnimkou zadlženosti vzniknutej na základe týchto Emisných podmienok, Syndikovaného úveru alebo jeho refinancovania, Seniorného úveru Parkside, Seniorného úveru Office, Úveru Parkside a Úveru Office do splnenia všetkých dlhov z Dlhopisov:

- (a) nevznikne žiadna ďalšia zadlženosť Emitenta s výnimkou prípadu, keď budú dané dlhy podriadené všetkým dlhom z Dlhopisov;
- (b) nevznikne žiadna ďalšia zadlženosť Sesterskej spoločnosti Parkside; ani
- (c) nevznikne žiadna ďalšia zadlženosť Sesterskej spoločnosti Office,

pričom zadlženosť na účely Emisných podmienok znamená všetky dlhy zo zmluvy o úvere, zmluvy o pôžičke, zo zmenky alebo z dlhopisu a obdobných úročených dlhov.

6.8 Zákaz distribúcie

Emitent sa zaväzuje, že až do času splnenia všetkých svojich dlhov z Dlhopisov nerozhodne o výplate podielu na zisku alebo iných vlastných zdrojoch v prospech Spoločníka alebo inej osoby.

Emitent sa zároveň zaväzuje zabezpečiť, že (a) Sesterská spoločnosť Parkside bude dodržiavať obmedzenia distribúcie dojednané v Zmluve o úvere Parkside a (b) Sesterská spoločnosť Office bude dodržiavať obmedzenia distribúcie dojednané v Zmluve o úvere Office.

6.9 Prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu

Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie na Regulovanom trhu najneskôr dňa 30. 6. 2019.

6.10 Ďalšie povinnosti Emitenta

Emitent sa zaväzuje, že do splnenia všetkých svojich dlhov z Dlhopisov:

- (a) všetky transakcie realizované so Sesterskými spoločnosťami budú dojednané za podmienok bežných v obchodnom styku; a
- (b) neuskutoční a zabezpečí, že žiadna Sesterská spoločnosť neuskutoční, akúkoľvek premenu, ani sa nebude zúčastňovať na akejkoľvek premene, alebo akékoľvek transakcie obdobnej povahy alebo účinkov podľa akéhokoľvek právneho poriadku, ani nenadobudne účasť v žiadnej inej spoločnosti alebo právnickej osobe, ani nepredá, nevloží do základného imania inej spoločnosti, akýmkoľvek spôsobom neprevedie, nezaloží alebo nedá do nájmu svoj obchodný podnik ani jeho časť.

7. PLATOBNÉ PODMIENKY

7.1 Mena platieb

Emitent sa zaväzuje splatiť menovitú hodnotu Dlhopisov, Diskontovanú hodnotu a Splatnú časť Diskontovanej hodnoty v českých korunách. Tieto platby budú Emitentom vyplatené Majiteľom Dlhopisov prostredníctvom Administrátora (ako je definovaný v článku 10.1 týchto Emisných podmienok) za podmienok stanovených týmito Emisnými podmienkami a daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Českej republiky platnými a účinnými v čase realizácie príslušnej platby a v súlade s nimi.

V prípade, že česká koruna bude nahradená menou euro v súvislosti so vstupom Českej republiky do Európskej menovej únie, je Emitent bez ohľadu na vyššie uvedené oprávnený odo dňa vstupu Českej republiky do Európskej menovej únie vyplácať akékoľvek peňažné dlhy z akýchkoľvek v tom čase nesplatených Dlhopisov v mene euro. Suma príslušnej platby bude prepočítaná z českých korún na menu euro v súlade so všeobecne záväznými alebo uznávanými pravidlami pre taký prepočet.

Nahradenie českej koruny menou euro vyššie uvedeným spôsobom a uskutočňovanie platieb v eurách sa nebude považovať za porušenie povinností Emitenta podľa týchto Emisných podmienok ani za zmenu Emisných podmienok vyžadujúcu súhlas Schôdze (ako je tento pojem definovaný v článku 12.1 týchto Emisných podmienok).

7.2 Deň výplaty

Splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov, Diskontovanej hodnoty alebo Splatnej časti Diskontovanej hodnoty bude prostredníctvom Administrátora realizované k dátumom uvedeným v týchto Emisných podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej tiež „**Deň konečnej splatnosti**“, „**Deň čiastočnej predčasnej splatnosti**“ alebo „**Deň predčasnej splatnosti**“ alebo každý z týchto dní tiež „**Deň výplaty**“). Ak Deň výplaty prípadne na iný než pracovný deň, vznikne Emitentovi povinnosť zaplatiť predmetné sumy v najbližší nasledujúci pracovný deň bez toho, aby bol povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné sumy za taký časový odklad.

„**pracovný deň**“ na účely týchto Emisných podmienok znamená akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), v ktorý sú banky v Českej republike bežne otvorené pre verejnosť a v ktorý sa realizuje vysporiadanie medzibankových platieb v českých korunách (prípadne inej zákonnej mene Českej republiky, ktorá by nahradila českú korunu).

7.3 Určenie práva na prijatie výplat súvisiacich s Dlhopismi

(a) Menovitá hodnota

Oprávnené osoby, ktorým Emitent splatí menovitú hodnotu Dlhopisov (prípadne zníženú v súlade s článkom 4.4 týchto Emisných podmienok), sú osoby, ktoré budú Majiteľmi Dlhopisov ku koncu kalendárneho dňa, ktorý o 30 (tridsať) dní predchádza Dňu konečnej splatnosti (ďalej len „**Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty**“, každá taká osoba ďalej tiež len „**Oprávnená osoba**“).

„**Dátum ex-istina**“ na účely týchto Emisných podmienok znamená deň bezprostredne nasledujúci po Rozhodnom dni pre splatenie menovitej hodnoty.

Na účely určenia príjemcu menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú Emitent ani Administrátor prihliadať na prevody Dlhopisov uskutočnené v kalendárny deň, na ktorý pripadá Dátum ex-istina alebo kedykoľvek po tomto dni. Ak to nebude odporovať platným právnym predpisom, môžu byť prevody Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni pre splatenie menovitej hodnoty až do

príslušného Dňa výplaty.

(b) Diskontovaná hodnota a Splatná časť Diskontovanej hodnoty

Oprávnené osoby, ktorým Emitent splatí Diskontovanú hodnotu alebo Splatnú časť Diskontovanej hodnoty, sú osoby, ktoré budú Majiteľmi Dlhopisov ku koncu kalendárneho dňa, ktorý o 30 (tridsať) dní predchádza Dňu predčasnej splatnosti alebo Dňu čiastočnej predčasnej splatnosti (ďalej len „**Rozhodný deň pre splatenie Diskontovanej hodnoty**“, každá taká osoba ďalej tiež len „**Oprávnená osoba**“).

„**Dátum ex-Diskont**“ na účely týchto Emisných podmienok znamená deň bezprostredne nasledujúci po Rozhodnom dni pre splatenie Diskontovanej hodnoty.

Na účely určenia príjemcu Diskontovanej hodnoty alebo Splatnej časti Diskontovanej hodnoty nebudú Emitent ani Administrátor prihliadať na prevody Dlhopisov uskutočnené v kalendárny deň, na ktorý pripadá Dátum ex-Diskont alebo kedykoľvek po tomto dni. Ak to nebude odporovať platným právnym predpisom, môžu byť prevody Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni pre splatenie Diskontovanej hodnoty až do príslušného Dňa výplaty.

7.4 Realizácia platieb

Administrátor bude realizovať platby Oprávneným osobám bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke v členskom štáte Európskej únie alebo inom štáte tvoriacom Európsky hospodársky priestor podľa inštrukcie, ktorú príslušná Oprávnená osoba oznámi Administrátorovi vierohodným spôsobom najneskôr 5 (päť) pracovných dní pred Dňom výplaty.

Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne overeným podpisom alebo podpisom overeným oprávneným pracovníkom Administrátora), ktoré bude obsahovať dostatočnú informáciu o bankovom účte, na ktorý má byť platba realizovaná, umožňujúcu Administrátorovi realizovať platbu; v prípade právnických osôb bude doplnená o originál alebo úradne overenú kópiu nie staršiu ako 6 (šesť) mesiacov platného výpisu z obchodného registra a/alebo iného obdobného registra, v ktorom je registrovaná Oprávnená osoba, pričom súlad údajov v takomto výpise s inštrukciou overí Administrátor (taká inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra (ak je to relevantné) a ostatnými prípadne príslušnými prílohami ďalej tiež len „**Inštrukcia**“).

Inštrukcia musí byť v obsahu a forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá podpísala Inštrukciu, je oprávnená podpísať takú Inštrukciu za Oprávnenú osobu. Taký dôkaz musí byť Administrátorovi doručený tiež najneskôr 5 (päť) pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať (i) predloženie plnej moci v prípade, že za Oprávnenú osobu bude konať splnomocnenec, a (ii) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávnenej osoby.

Akákoľvek Oprávnená osoba, ktorá v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorou je viazaná Česká republika) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinná doručiť Administrátorovi, spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnou súčasťou aktuálny doklad o svojom daňovom domicile, ako aj ďalšie doklady, ktoré si môže vyžiadať Administrátor a príslušné daňové orgány. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Emitent ani Administrátor preverovať správnosť a úplnosť takých Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škodu alebo inú ujmu spôsobenú omeškaním Oprávnenej osoby s doručením Inštrukcie, jej nesprávnosťou alebo inou vadou takej Inštrukcie.

Pokiaľ vyššie uvedené doklady (predovšetkým doklad o daňovom domicile) nebudú doručené Administrátorovi v stanovenej lehote, bude Administrátor postupovať tak, ako by mu doklady neboli predložené. Oprávnená osoba môže tieto podklady preukazujúce nárok na uplatnenie nižšej zrážkovej dane doručiť následne a žiadať Emitenta prostredníctvom Administrátora o refundáciu zrážkovej dane. Emitent

má v takom prípade právo požadovať od Oprávnenej osoby úhradu zmluvnej pokuty za nedodržanie riadnej lehoty na dodanie dokladov preukazujúcich nárok na uplatnenie nižšej zrážkovej dane.

V prípade originálov cudzích verejných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostilly podľa Haagskeho dohovoru o Apostille (podľa toho, čo je relevantné). Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli doplnené o úradný preklad do českého jazyka.

Ak Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto článku, je doručená Administrátorovi v súlade s týmto článkom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto článku, považuje sa za riadnu.

Ak nie je v Inštrukcii výslovne uvedené inak, Inštrukcia platí len pre najbližší Deň výplaty nasledujúci po jej vystavení. Aby Inštrukcia platila pre všetky budúce platby týkajúce sa Dlhopisov, musí v nej byť výslovne uvedené, že je určená pre všetky platby týkajúce sa Dlhopisov (t. j. Diskontovanej hodnoty, Splatnej časti Diskontovanej hodnoty a menovitej hodnoty). Oprávnená osoba môže prípadne udeliť inú Inštrukciu („**Zmenová Inštrukcia**“) alebo odvolať predchádzajúcu Inštrukciu.

Prípadné odvolanie Inštrukcie musí byť Administrátorovi oznámené vierohodným spôsobom písomným oznámením doručeným Administrátorovi najneskôr 5 (päť) pracovných dní pred Dňom výplaty. Ak je súčasťou Inštrukcie plná moc, na základe ktorej môže za Oprávnenú osobu konať splnomocnenec, považuje sa za platnú a účinnú až do doručenia jej písomného odvolania splnomocniteľom Administrátorovi (pričom predmetné odvolanie bude dostatočne presne špecifikovať Inštrukciu, na ktorú sa vzťahuje).

Povinnosť Emitenta zaplatiť akúkoľvek dlžnú sumu v súvislosti s Dlhopismi sa považuje za splnenú riadne a včas, ak je príslušná suma poukázaná Oprávnenej osobe na základe riadnej Inštrukcie a ak je najneskôr v príslušný deň splatnosti takej sumy (i) pripísaná na účet banky takej Oprávnenej osoby v clearingovom centre Českej národnej banky, ak ide o platbu v českých korunách, alebo (ii) odpísaná z účtu Administrátora, ak ide o platbu v inej mene než v českých korunách.

Ak ktorákoľvek Oprávnená osoba nedodala Administrátorovi riadnu Inštrukciu v súlade s týmto článkom, potom sa povinnosť splatiť Diskontovanú hodnotu, Splatnú časť Diskontovanej hodnoty alebo menovitú hodnotu Dlhopisu považuje voči takej Oprávnenej osobe za splnenú riadne a včas, ak je príslušná suma poukázaná Oprávnenej osobe v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a ak je najneskôr do 10 (desiatich) pracovných dní odo dňa, kedy Administrátor dostal riadnu Inštrukciu, odpísaná z účtu Administrátora, pričom platí, že taká Oprávnená osoba nemá nárok na akýkoľvek úrok alebo doplatok za časový odklad.

Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej sumy spôsobené tým, že (i) Oprávnená osoba včas nedodala riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované v tomto článku, (ii) taká Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravdivé alebo (iii) také omeškanie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré Administrátor nemohol ovplyvniť, a Oprávnenej osobe v takom prípade nevzniká žiadny nárok na akýkoľvek doplatok alebo úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

Emitent ani Administrátor ďalej nie sú zodpovední za to, že platba je poslaná na bankový účet uvedený v Inštrukcii, ak Zmenová Inštrukcia alebo odvolanie Inštrukcie alebo odvolanie plnej moci v súvislosti s Inštrukciou je doručené Administrátorovi neskôr než 5 (päť) pracovných dní pred príslušným Dňom výplaty.

7.5 Zmena spôsobu a miesta realizácie platieb

Emitent spoločne s Administrátorom je oprávnený rozhodnúť o zmene spôsobu a miesta vykonávania výplat za predpokladu, že sa taká zmena nebude týkať postavenia alebo záujmov Majiteľov Dlhopisov. Toto rozhodnutie bude Majiteľom Dlhopisov oznámené v súlade s článkom 11.1 týchto Emisných podmienok. Ak

sa bude taká zmena týkať postavenia alebo záujmov Majiteľov Dlhopisov, bude o takej zmene rozhodovať Schôdza.

8. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ DLHOPISOV V PRÍPADE NEPLNENIA POVINNOSTÍ

8.1 Právo Majiteľov Dlhopisov v prípade neplnenia povinností

Ak nastane ktorákoľvek z nižšie uvedených skutočností a taká skutočnosť bude trvať (každá z takých skutočností ďalej len „**Prípád neplnenia povinností**“):

(a) Omeškanie platieb

Emitent je v omeškaní s akoukoľvek platbou v súvislosti s Dlhopismi viac než 10 (desať) pracovných dní; alebo

(b) Porušenie osobitných povinností Emitenta

Emitent poruší akúkoľvek povinnosť uvedenú v článku 6 týchto Emisných podmienok; alebo

(c) Porušenie ostatných povinností Emitenta

Emitent poruší alebo nesplní akúkoľvek ďalšiu povinnosť v súvislosti s Dlhopismi (vrátane povinností vyplývajúcich z týchto Emisných podmienok); alebo

(d) Neplnenie ostatných dlhov Skupiny (*Cross-default*)

Akýkoľvek peňažný dlh Emitenta alebo Sesterskej spoločnosti v celkovej sume prevyšujúcej 10.000.000 Kč (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) nebude splatený v deň svojej splatnosti a ostane neuhradený aj po uplynutí prípadnej dodatočne stanovenej lehoty na plnenie; alebo akýkoľvek takýto dlh je vyhlásený za splatný pred pôvodným dátumom splatnosti inak než na základe rozhodnutia dlžníka alebo (za predpokladu, že nenastal prípad porušenia povinností, akokoľvek označený) na základe rozhodnutia veriteľa; alebo

(e) Ukončenie podnikania Skupiny

Emitent alebo Sesterská spoločnosť prestanú podnikat' alebo ak prestanú byť oprávnení vykonávať hlavný predmet svojej činnosti, tak ako je vykonávaný ku dňu vyhotovenia týchto Emisných podmienok; alebo

(f) Súdne a iné rozhodnutia voči Skupine

Emitent alebo Sesterská spoločnosť nesplnia akúkoľvek súdom, rozhodcovským súdom alebo správnym orgánom právoplatne uloženú platobnú povinnosť, ktorá jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje sumu 10.000.000 Kč (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a to ani v lehote 30 (tridsiatich) kalendárnych dní od doručenia takéhoto právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo Sesterskej spoločnosti, alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí; alebo

(g) Protiprávnosť

Povinnosti z Dlhopisov prestanú byť úplne alebo sčasti právne vymožitelné alebo sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávne plniť ktorúkoľvek svoju významnú povinnosť z Dlhopisov alebo inú povinnosť podľa Emisných podmienok; alebo

(h) Platobná neschopnosť Skupiny

Emitent alebo Sesterská spoločnosť sú v úpadku alebo podajú návrh na vyhlásenie konkurzu na svoj majetok, povolenie reštrukturalizácie alebo podajú podobný insolvenčný návrh; vo vzťahu k Emitentovi je podaný nie zjavne bezdôvodný insolvenčný návrh; alebo súd alebo iný orgán príslušnej jurisdikcie vyhlási na majetok Emitenta alebo Sesterskú spoločnosť konkurz, povolí reštrukturalizáciu alebo vydá iné podobné rozhodnutie; alebo takýto insolvenčný návrh alebo konanie je súdom pozastavené z toho dôvodu, že Emitentov majetok alebo majetok Sesterskej spoločnosti nepostačuje na úhradu nákladov konania; alebo

(i) Zrušenie a likvidácia Skupiny

Bude vydané právoplatné rozhodnutie súdu alebo iného príslušného orgánu alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia alebo iného príslušného orgánu Emitenta alebo Sesterskej spoločnosti o zrušení s likvidáciou alebo bez likvidácie vrátane akejkoľvek fúzie, rozdelenia, zmeny právnej formy alebo prevodu imania na spoločníka alebo akejkoľvek obdobnej premeny; alebo

(j) Úkony zo strany veriteľov

Emitent alebo Sesterská spoločnosť nespĺnia riadne a včas povinnosť uloženú akýmkoľvek vykonateľným rozhodnutím súdu, rozhodcovského súdu, rozhodcu, správneho alebo iného orgánu štátnej moci; alebo

(k) Vyradenie z regulovaného trhu

Potom, ako boli Dlhopisy prijaté na obchodovanie na Regulovanom trhu, bude podaná žiadosť o vyradení Dlhopisov z obchodovania na Regulovanom trhu alebo budú Dlhopisy vyradené z obchodovania na Regulovanom trhu,

je Emitent povinný oznámiť túto skutočnosť Majiteľom Dlhopisov postupom podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok, a to bez zbytočného odkladu potom, ako sa dozvedel o tejto skutočnosti, a zároveň musí riadne zvolať Schôdzu v zmysle článku 12 týchto Emisných podmienok na účely hlasovania o predčasnom splatení Dlhopisov v Prípade neplnenia povinností.

Emitent je povinný zvolať Schôdzu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 (pätnástich) dní od výskytu Prípady neplnenia povinností.

Ak Schôdza rozhodne o predčasnom splatení Dlhopisov, vzniká Emitentovi povinnosť zaplatiť každému Majiteľovi Dlhopisu Diskontovanú hodnotu vo vzťahu k Dlhopisom, ktorých je majiteľom a ktoré od toho momentu nescudzí, a to ku Dňu predčasnej splatnosti (ako je definované v článku 8.2 týchto Emisných podmienok) a Emitent je povinný splatiť Diskontovanú hodnotu v súlade s článkom 8.2 týchto Emisných podmienok. Ak Schôdza nerozhodne o predčasnom splatení Dlhopisov v Prípade neplnenia povinností, vznikajú Majiteľom Dlhopisov práva podľa článku 12.4 týchto Emisných podmienok.

8.2 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

Povinnosť vyplatiť Diskontovanú hodnotu vo vzťahu k Dlhopisom v Prípade neplnenia povinností podľa článku 8.1 týchto Emisných podmienok sa stane splatnou k najbližšiemu 20. (dvadsiatemu) dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nastane po uplynutí aspoň 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy Schôdza rozhodla o predčasnej splatnosti Dlhopisov („**Deň predčasnej splatnosti**“); to neplatí, ak sa Dlhopisy stanú splatné skôr na základe týchto Emisných podmienok alebo kogentného ustanovenia právnych predpisov (v takom prípade sa postupuje podľa príslušných ustanovení týchto Emisných podmienok alebo kogentných ustanovení právnych predpisov).

9. PREMLČANIE

Práva spojené s Dlhopismi sú premlčané uplynutím 10 (desiatich) rokov odo dňa, kedy mohli byť po prvýkrát uplatnené.

10. OSOBY PODIEĽAJÚCE SA NA VYDANÍ A SPLATENÍ DLHOPISOV

10.1 Zabezpečenie výplat, výpočtov a prijatia Dlhopisov na regulovaný trh

Emitent poveril J&T Banku funkciou platobného zástupcu, teda (i) výkonom služieb spojených so splatením Dlhopisov a ďalších súvisiacich služieb („**Administrátor**“); a (ii) výkonom služieb týkajúcich sa výpočtov spojených s Dlhopismi („**Agent pre výpočty**“); a (iii) výkonom služieb spočívajúcich v uvedení takých Dlhopisov na Regulovaný trh, ak sa Emitent rozhodne pre tento krok.

Vzťah medzi Emitentom a Administrátorom v súvislosti s realizáciou platieb Majiteľom Dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi v súvislosti s Dlhopismi je upravený zmluvou uzatvorenou medzi Emitentom a Administrátorom („**Zmluva s Administrátorom**“). Kópia Zmluvy s Administrátorom bude k dispozícii Majiteľom Dlhopisov na nahliadnutie počas bežného pracovného času od 9.00 do 16.00 hod. v Určenej prevádzkarni. Majiteľom Dlhopisov sa odporúča, aby sa oboznámili so Zmluvou s Administrátorom, pretože je dôležitá, okrem iného, aj pre faktický priebeh výplat Majiteľom Dlhopisov.

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov Dlhopisov dohodnúť na (i) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s Administrátorom, ak ide výlučne o formálnu zmenu vedľajšej alebo technickej povahy, ak je urobená k oprave zrejmeho omylu alebo ju vyžaduje platná právna úprava, a (ii) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia Zmluvy s Administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobia ujmu Majiteľom Dlhopisov.

10.2 Určená prevádzkareň

Určená prevádzkareň a výplatné miesto Administrátora („**Určená prevádzkareň**“) sú na nasledujúcej adrese: **J & T BANKA, a.s.**, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8.

10.3 Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov

V súvislosti s plnením povinností Administrátora koná Administrátor ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov.

10.4 Vzťah Agentu pre výpočty k Majiteľom Dlhopisov

V súvislosti s plnením povinností Agentu pre výpočty koná Agent pre výpočty ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi Dlhopisov.

10.5 Zmeny Administrátora, Určenej prevádzkarne a Agentu pre výpočty

Bez ohľadu na akékoľvek iné dojednanie týchto Emisných podmienok si Emitent vyhradzuje právo kedykoľvek vymenovať iného alebo ďalšieho Administrátora a/alebo Agentu pre výpočty a/alebo určiť inú alebo ďalšiu Určenú prevádzkareň za predpokladu, že sa taká zmena nebude týkať postavenia alebo záujmov Majiteľov Dlhopisov. Ak sa bude taká zmena týkať postavenia alebo záujmov Majiteľov Dlhopisov, bude o takej zmene rozhodovať Schôdza.

Ak nastane zmena Administrátora, Agentu pre výpočty alebo Určenej prevádzkarne v súlade s vyššie uvedeným článkom, Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov akúkoľvek zmenu Určenej prevádzkarne, Administrátora a/alebo Agentu pre výpočty spôsobom uvedeným v článku 10.1 týchto Emisných podmienok a akákoľvek taká zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 (pätnástich) kalendárnych dní odo dňa takého oznámenia, ak v takom oznámení nie je stanovený neskorší dátum účinnosti. V každom prípade však akákoľvek zmena, ktorá by inak nadobudla účinnosť menej než 30 (tridsať) kalendárnych dní pred alebo po Dni výplaty akejkoľvek sumy v súvislosti s Dlhopismi, nadobudne účinnosť 30 (tridsiatym) dňom po takom Dni výplaty.

11. OZNÁMENIA

11.1 Oznámenia Majiteľom Dlhopisov

Akékoľvek oznámenie Majiteľom Dlhopisov bude platné a účinné, ak bude uverejnené v českom jazyku na internetovej stránke Emitenta www.jtre.sk, v sekcii Dlhopisy. Ak stanovia kogentné ustanovenia relevantných právnych predpisov alebo tieto Emisné podmienky pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa týchto Emisných podmienok iný spôsob, bude také oznámenie považované za platne uverejnené jeho uverejnením predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia.

11.2 Oznámenie Emitentovi

Akékoľvek oznámenie, ktoré má byť podľa týchto Emisných podmienok doručené doporučene Emitentovi, bude riadne uskutočnené, ak bude doručené Emitentovi na adresu jeho sídla a zároveň Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne. Na účely riadneho doručenia bude akékoľvek oznámenie obsahovať označenie a názov Dlhopisov JTRE FIN.3 0,00/24 a ISIN CZ0003520793.

12. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

12.1 Pôsobnosť a zvolanie Schôdze

(a) Pôsobnosť

Ak právne predpisy nestanovujú inak, do pôsobnosti schôdze Majiteľov Dlhopisov („Schôdza“) patrí výlučne:

- (i) rozhodovanie o zmenách týchto Emisných podmienok (ak sa súhlas Schôdze k takej zmene vyžaduje s tým, že žiadna zmena Emisných podmienok nie je možná bez súhlasu Emitenta); a
- (ii) rozhodovanie o predčasnej splatnosti podľa článku 8.1 týchto Emisných podmienok.

Na účely vylúčenia akýchkoľvek pochybností zmeny zásadnej povahy uvedené v § 21 ods. 1 písm. b) až f) Zákona o dlhopisoch nie sú zmenami zásadnej povahy podľa týchto Emisných podmienok a nepatria do pôsobnosti Schôdze. Jedinou zmenou zásadnej povahy podľa týchto Emisných podmienok je návrh na zmenu Emisných podmienok.

(b) Zvolanie

Právo Majiteľov Dlhopisov zvolať Schôdzu sa v najvyššom možnom rozsahu povolenom právnymi predpismi vylučuje, t. j. Majitelia Dlhopisov majú právo zvolať schôdzu len vtedy, ak tak stanovia kogentné ustanovenia právnych predpisov alebo tieto Emisné podmienky.

Majitelia Dlhopisov vlastníaci v súhrne aspoň 10 % všetkých vydaných Dlhopisov môžu zvolať Schôdzu na rozhodnutie o predčasnej splatnosti podľa článku 8.1 týchto Emisných podmienok, ak Emitent porušil svoju povinnosť zvolať Schôdzu v stanovenej lehote.

(c) Náklady na organizáciu

Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí zvolávateľ, ak príslušné právne predpisy nestanovia inak. Zvolávateľ, ak ním je Majiteľ Dlhopisov, je povinný najneskôr v deň oznámenia o zvolaní Schôdze (pozri písm. (d) nižšie) (i) doručiť Emitentovi žiadosť o obstaranie dokladu o počte všetkých Dlhopisov oprávňujúcich zúčastniť sa na ním zvolávanej Schôdzi, t. j. výpis z príslušnej evidencie Dlhopisov, a (ii) tam, kde to je relevantné, uhradiť zálohu na náklady Administrátora súvisiace so Schôdzou; riadne a včasné doručenie (i) takej žiadosti a (ii) uhradenie zálohy na náklady, ak bude vyžadovaná, sú predpokladom platného zvolania Schôdze. Ak Schôdzu zvoláva Majiteľ Dlhopisov alebo Majitelia Dlhopisov, Emitent je povinný poskytnúť na to všetku potrebnú súčinnosť. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi znáša Majiteľ Dlhopisov.

(d) Oznámení o zvolaní Schôdze a odvolanie Schôdze

Zvolávateľ oznámi konanie Schôdze spôsobom stanoveným v článku 11.1 týchto Emisných podmienok, a to v lehote najmenej 15 (pätnásť) kalendárnych dní pred dňom konania Schôdze. Ak je zvolávateľom Majiteľ Dlhopisov a ak sa zvolávateľ nedohodne s Emitentom na oznámení o zvolaní Schôdze spôsobom uvedeným v článku 11.1 týchto Emisných podmienok, zvolávateľ je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze aspoň v jednom celoštátne distribuovanom denníku, a to v lehote najmenej 15 (pätnásť) kalendárnych dní pred dňom konania Schôdze; v rovnakej lehote je zvolávateľ tiež povinný doručiť oznámenie Emitentovi na adresu Určenej prevádzkarne.

Oznámení o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

- (i) údaje nutné na jednoznačnú identifikáciu Emitenta,
- (ii) názov Dlhopisu, Dátum emisie a ISIN,
- (iii) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miestom konania Schôdze môže byť len miesto v Prahe, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr než o 11:00 hod.,
- (iv) program rokovania Schôdze vrátane prípadného návrhu zmeny Emisných podmienok a jej zdôvodnenia a vrátane úplných návrhov uznesení k jednotlivým bodom rokovania a
- (v) deň, ktorý je Rozhodným dňom pre účasť na schôdzi.

Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program rokovania Schôdze, možno na tejto Schôdzi rozhodnúť len za účasti a so súhlasom všetkých Majiteľov Dlhopisov.

Ak pominie dôvod pre zvolanie Schôdze, odvolá ju zvolávateľ rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

12.2 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

(a) Rozhodný deň pre účasť na schôdzi

Schôdze je oprávnená sa zúčastniť a hlasovať na nej osoba (taká osoba ďalej len „**Osoba oprávnená zúčastniť sa na schôdzi**“), ktorá bude Majiteľom Dlhopisov na konci 7. (siedmeho) kalendárneho dňa predchádzajúceho konaniu príslušnej Schôdze („**Rozhodný deň pre účasť na schôdzi**“)

(b) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená zúčastniť sa na Schôdzi má počet hlasov zodpovedajúci jej podielu na celkovej menovitej hodnote nesplatených Dlhopisov (podľa stavu k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi). Ak Schôdza rozhoduje o odvolaní Spoločného zástupcu (ako je definovaný v článku 12.3(c) týchto Emisných podmienok), nemôže Spoločný zástupca (ak je Osobou oprávnenou zúčastniť sa na schôdzi) vykonávať hlasovacie právo spojené s Dlhopismi, ktoré vlastní, a jeho hlasovacie práva sa nezapočítavajú do celkového počtu hlasov nutných na to, aby bola Schôdza uznášaniaschopná.

(c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je vždy povinný zúčastniť sa na Schôdzi. Ďalej sú oprávnení zúčastniť sa na Schôdzi aj Spoločný zástupca (ako je tento pojem definovaný nižšie v článku 12.3(c) týchto Emisných podmienok), Administrátor a hostia prizvaní Emitentom.

12.3 Pribeh Schôdze, rozhodovanie Schôdze

(a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa na nej zúčastnia Osoby oprávnené zúčastniť sa na schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi Majiteľmi Dlhopisov, ktorých súhrnná menovitá hodnota predstavuje viac než 30 % menovitej hodnoty nesplatených Dlhopisov.

Ak nie je Schôdza, ktorá má rozhodnúť o zmene Emisných podmienok, schopná uznášať sa, zvolávateľ zvolá, ak je to naďalej potrebné, náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala do 6 (šiestich) týždňov odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza. Konanie náhradnej Schôdze s nezmeneným programom rokovania sa oznámi Majiteľom Dlhopisov najneskôr do 15 (pätnástich) dní odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza. Náhradná Schôdza je schopná uznášať sa bez ohľadu na podmienku uvedenú v predchádzajúcom článku.

Pred začiatkom Schôdze je zvolávateľ povinný poskytnúť na účely kontroly účasti na Schôdzi informáciu o počte všetkých Dlhopisov oprávňujúcich zúčastniť sa na tejto Schôdzi. Vlastné Dlhopisy vo vlastníctve Emitenta k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi sa na účely tohto písm. (a) nezapočítavajú.

(b) Predseda Schôdze

Schôdzi zvolanej Emitentom predsedá predseda vymenovaný Emitentom. Schôdzi zvolanej Majiteľom Dlhopisov alebo Majiteľmi Dlhopisov predsedá predseda zvolený jednoduchou väčšinou hlasov prítomných Osôb oprávnených zúčastniť sa na schôdzi, pričom do zvolenia predsedu predsedá Schôdzi osoba určená zvolávateľom a voľba predsedu musí byť prvým bodom programu Schôdze, ktorou nezvoláva Emitent.

(c) Spoločný zástupca

Schôdza môže uznesením zvoliť fyzickú alebo právnickú osobu za spoločného zástupcu a poveriť ho činnosťami podľa ustanovenia § 24 ods. 1 Zákona o dlhopisoch („**Spoločný zástupca**“). Takého Spoločného zástupcu môže Schôdza odvolať rovnakým spôsobom, akým bol zvolený, alebo ho nahradiť iným Spoločným zástupcom.

Spoločný zástupca oznámi pred svojim ustanovením do funkcie Majiteľom Dlhopisov skutočnosti, ktoré by pre nich mohli mať význam pre posúdenie toho, či je tu konflikt ich záujmov so záujmom Spoločného zástupcu, alebo taký konflikt hrozí. Pred ustanovením Spoločného zástupcu do funkcie Schôdza v rozhodnutí tiež určí, ako sa postupuje v prípade konfliktu záujmov Spoločného zástupcu so záujmami Majiteľov Dlhopisov, alebo ak bude hroziť taký konflikt, po ustanovení Spoločného zástupcu do funkcie.

(d) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza o predložených otázkach rozhoduje vo forme uznesení. Na uznesenie, ktorým sa (i) schvaľuje zmena Emisných podmienok alebo (ii) ustanovuje alebo odvoláva Spoločný zástupca, je potrebný súhlas aspoň 75 % hlasov prítomných Osôb oprávnených zúčastniť sa na schôdzi. Na prijatie ostatných uznesení stačí jednoduchá väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených zúčastniť sa na schôdzi.

12.4 Niektoré ďalšie práva Majiteľov Dlhopisov

(a) Dôsledok hlasovania proti niektorým uzneseniam Schôdze

Ak (i) Schôdza súhlasila so zmenou Emisných podmienok, pre ktorú sa vyžaduje jej súhlas, alebo (ii) Schôdza neschválila predčasnú splatnosť Dlhopisov podľa článku 8.1 týchto Emisných podmienok, potom Osoba oprávnená zúčastniť sa na schôdzi, ktorá podľa zápisnice z tejto Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia Schôdze, prípadne hlasovala za predčasnú splatnosť Dlhopisov, alebo sa na príslušnej Schôdzi nezúčastnila („**Žiadateľ**“), môže požadovať splatenie Diskontovanej hodnoty vo vzťahu k Dlhopisom, ktorých bola majiteľom k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi a ktoré od takého momentu nescudzila.

Toto právo musí byť Žiadateľom uplatnené do 30 (tridsiatich) dní odo dňa sprístupnenia uznesenia Schôdze podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok písomnou žiadosťou („**Žiadosť**“), uskutočnenou v súlade s článkom 11.2 týchto Emisných podmienok, inak zaniká.

(b) Náležitosti Žiadosti o predčasné splatenie v dôsledku rozhodnutia Schôdze

Žiadosť o predčasné splatenie môže byť uskutočnená v súlade s článkom 11.2 týchto Emisných podmienok. V Žiadosti je nutné uviesť počet kusov Dlhopisov, majetkové číslo účtu, o splatenie ktorých sa žiada v súlade s týmto článkom 12.4 týchto Emisných podmienok. Žiadosť musí byť písomná, podpísaná osobami oprávnenými konať v mene Žiadateľa, pričom ich podpisy musia byť úradne overené. Žiadateľ musí v rovnakej lehote doručiť Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne aj všetky dokumenty požadované na uskutočnenie výplaty podľa článku 7 týchto Emisných podmienok. Žiadosť môže byť jednotlivým Majiteľom Dlhopisov písomne vzatá späť, avšak len vo vzťahu k jeho Dlhopisom a len ak je také odvolanie v súlade s článkom 11.2 týchto Emisných podmienok doručené najneskôr v pracovný deň bezprostredne predchádzajúci dňu, kedy sa príslušné dlhy Emitenta z Dlhopisov stávajú splatnými.

(c) Predčasná splatnosť Dlhopisov v dôsledku rozhodnutia Schôdze

Ak podľa článku 12.4(a) týchto Emisných podmienok vzniklo Majiteľovi Dlhopisu právo požadovať predčasné splatenie Dlhopisu, potom je Emitent povinný splatiť Diskontovanú hodnotu všetkých Dlhopisov, ohľadom ktorých Majiteľ Dlhopisov požiadal o predčasné splatenie, a to k najbližšiemu 20. (dvadsiatemu) dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nastane po uplynutí aspoň 30 (tridsiatich) dní odo dňa, kedy Majiteľ Dlhopisov uskutočnil písomnú žiadosť v súlade s článkom 12.4(a) („**Deň predčasnej splatnosti**“).

12.5 Zápisnica z rokovania

Zvolávateľ vypracuje zápisnicu o Schôdzi do 30 (tridsiatich) dní odo dňa jej konania. V zápisnici uvedie závery Schôdze, predovšetkým uznesení, ktoré taká Schôdza prijala. Ak je zvolávateľom Schôdze Majiteľ Dlhopisov alebo Majiteľia Dlhopisov, zápisnica z Schôdze musí byť tiež doručená Emitentovi najneskôr v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze. Emitent je povinný do 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze, a to spôsobom, ktorým sprístupnil tieto Emisné podmienky. Zápisnicu zo Schôdze je Emitent povinný uschovať do doby premlčania práv z Dlhopisov. Zápisnica zo Schôdze je k dispozícii Majiteľom Dlhopisov na nahliadnutie počas bežného pracovného času v Určenej prevádzkarni.

Ak Schôdza prerokovala zmenu Emisných podmienok, musí byť o účasti na Schôdzi a o rozhodnutí Schôdze vyhotovená notárska zápisnica. Ak Schôdza súhlasila so zmenou Emisných podmienok, v notárskej zápisnici sa uvedú mená tých Majiteľov Dlhopisov, ktorí hlasovali za prijatie príslušných uznesení, príp. tých, ktorí hlasovali za predčasnú splatnosť, a počty kusov Dlhopisov, ktoré každý z týchto Majiteľov Dlhopisov mal vo svojom vlastníctve k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi.

13. ZDANENIE

13.1 Všeobecne

Ak právny predpis alebo medzinárodná zmluva, ktorou je viazaná Česká republika, nestanovia inak, Emitent nezodpovedá za odvod akýchkoľvek daní ani mu neplynie povinnosť zaplatiť akékoľvek dane v súvislosti s Dlhopismi, predovšetkým v dôsledku vlastníctva, prevodu alebo výkonu práv z Dlhopisov.

Príjem z Dlhopisov vyplácaný fyzickým alebo právnickým osobám, českým alebo zahraničným daňovým rezidentom alebo aj nerezidentom, všeobecne podlieha zrážkovej dani vyberanej od zdroja (t. j. Emitentom pri splatení Diskontovanej hodnoty alebo Splatnej časti Diskontovanej hodnoty). V prípade, že príjem podlieha zrážkovej dani, Emitent zodpovedá za zrážku dane od zdroja. Ak bude vlastníctvo, prevod alebo výkon práv vyplývajúcich z Dlhopisov podliehať akejkoľvek dani, nebude Emitent povinný hradiť Majiteľovi Dlhopisu žiadne sumy ako náhradu v dôsledku takých daní.

13.2 Zdanenie v Českej republike

Budúcim nadobúdateľom Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a devízovo právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov platných v Českej republike a v krajinách, kde sú rezidentmi alebo daňovými rezidentmi, ako aj v krajinách, kde výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

Nasledujúci stručný súhrn zdaňovania Dlhopisov a devízovej regulácie v Českej republike vychádza predovšetkým zo zákona č. 586/1992 Zb., o daniach z príjmov, v znení neskorších predpisov, a súvisiacich právnych predpisov účinných k dátumu Emisných podmienok, ako aj z obvyklého výkladu týchto zákonov a ďalších predpisov uplatňovaného českými správnymi úradmi a inými štátnymi orgánmi a známeho Emitentovi k dátumu Emisných podmienok.

V nasledujúcom súhrne nie sú uvedené daňové dopady súvisiace s držbou alebo predajom Dlhopisov pre investorov, ktorí v Českej republike podliehajú osobitnému režimu zdanenia (napr. investičné, podielové alebo penzijné fondy).

13.3 Úrokový príjem

Úrokový príjem (t. j. rozdiel medzi Emitentom vyplatenou menovitou hodnotou Dlhopisu, Diskontovanou hodnotou alebo Splatnou časťou Diskontovanej hodnoty a nižšou emisnou cenou určenou na základe emisného kurzu pri vydaní Dlhopisu) plynúci z Dlhopisov fyzickej osobe, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo českej stálej prevádzkarni fyzickej osoby, ktorá nie je českým daňovým rezidentom), podlieha zrážkovej dani vyberanej pri zdroji (t. j. Emitentom pri výplate) vo výške 15 % (pre rok 2018). Tento režim zdanenia sa uplatní aj na príjem plynúci z predčasného spätného odkupu Dlhopisov Emitentom; namiesto Emitentom vyplatenej menovitej hodnoty Dlhopisu sa použije cena spätného odkupu, t. j. základom dane bude rozdiel medzi cenou spätného odkupu a emisným kurzom pri vydaní Dlhopisu. Vyššie uvedená zrážka dane predstavuje konečné zdanenie úroku v Českej republike.

Úrokový príjem (t. j. rozdiel medzi Emitentom vyplatenou menovitou hodnotou Dlhopisu, Diskontovanou hodnotou alebo Splatnou časťou Diskontovanej hodnoty a nižšou emisnou cenou určenou na základe

emisného kurzu pri vydaní Dlhopisu) plynúci z Dlhopisov právnickej osobe, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo českej stálej prevádzkarni právnickej osoby, ktorá nie je českým daňovým rezidentom), nepodlieha zrážkovej dani, ale tvorí súčasť všeobecného základu dane právnickej osoby a podlieha dani z príjmov právnických osôb v sadzbe 19 % (pre rok 2018).

Úrokový príjem (t. j. rozdiel medzi Emitentom vyplatenou menovitou hodnotou Dlhopisu, Diskontovanou hodnotou alebo Splatnou časťou Diskontovanej hodnoty a nižšou emisnou cenou určenou na základe emisného kurzu pri vydaní Dlhopisu) vyplácaný fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá nie je českým daňovým rezidentom a súčasne je daňovým rezidentom (i) iného členského štátu EÚ, (ii) ďalšieho štátu tvoriaceho Európsky hospodársky priestor, alebo (iii) tretieho štátu, s ktorým má Česká republika uzatvorenú platnú a účinnú medzinárodnú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia, medzinárodnú zmluvu alebo dohodu o výmene informácií v daňových záležitostiach pre oblasť daní z príjmov vrátane mnohostrannej medzinárodnej zmluvy obsahujúcej ustanovenia o výmene daňových informácií v oblasti daní z príjmov, podlieha zrážkovej dani vo výške 15 %, ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia nestanoví nižšiu sadzbu. V ostatných prípadoch sa uplatní zrážková daň vo výške 35 % (pre rok 2018). Tento režim zdanenia sa uplatní aj na príjem plynúci z predčasného spätného odkupu Dlhopisov Emitentom; namiesto Emitentom vyplatenej menovitej hodnoty Dlhopisu sa použije cena spätného odkupu (t. j. základom dane bude rozdiel medzi cenou spätného odkupu a emisným kurzom pri vydaní Dlhopisu).

Vyššie uvedená zrážka dane predstavuje konečné zdanenie úroku v Českej republike s výnimkou prípadu, keď sa príjemca úrokového príjmu, ktorý nie je českým daňovým rezidentom, rozhodne zahrnúť príjem do českého daňového priznania. V takom prípade sa mu zrazená daň započíta do jeho celkovej daňovej povinnosti vzťahujúcej sa na príjmy zo zdrojov na území Českej republiky.

Súhrn vyššie predpokladá, že príjemca úroku je jeho skutočným majiteľom a že daný úrok je podľa daňového práva krajiny, kde je príjemca úroku rezidentom, považovaný za jeho príjem. Zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia medzi Českou republikou a krajinou, kde je príjemca úroku rezidentom, môže zdanenie úroku v Českej republike vylúčiť alebo znížiť sadzbu dane. Nárok na uplatnenie výhodnejšieho daňového režimu upraveného príslušnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia je podmienený doložením aktuálneho potvrdenia o daňovom domicile príjemcu úroku a prípadne ďalších potrebných dokumentov podľa platnej daňovej legislatívy a ustálenej praxe. Platiteľ úrokov alebo platobný sprostredkovateľ môže od príjemcu požadovať poskytnutie údajov potrebných na splnenie oznamovacích povinností podľa zákona č. 164/2013 Zb., o medzinárodnej spolupráci pri správe daní a o zmene ďalších súvisiacich zákonov, v znení zákona č. 105/2016 Zb., ktorý sumarizuje postupy pri automatickej výmene informácií na daňové účely podľa globálneho štandardu CRS, postupy podľa FATCA a Smernice Rady 2011/16/EÚ v znení smernice Rady 2014/107/EÚ.

Určité kategórie poplatníkov (napr. nadácie, Garančný fond obchodníkov s cennými papiermi atď.) môžu mať pri splnených stanovených podmienkach nárok na oslobodenie úrokových príjmov od dane z príjmov. Nárok na toto oslobodenie musí preukázať platiteľovi úroku v dostatočnom predstihu pred jeho výplatom.

13.4 Príjem z predaja

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo stálou prevádzkarnou daňového nerezidenta - fyzickej osoby umiestnenou v Českej republike) sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb podliehajúceho sadzbe dane vo výške 15 % (pre rok 2018).

Ak Dlhopisy neboli fyzickou osobou zahrnuté do obchodného majetku a čas medzi nadobudnutím a predajom Dlhopisov prekročil 3 roky, je príjem z predaja Dlhopisov oslobodený od dane z príjmov. Pokiaľ úhrn príjmov z predaja Dlhopisov, resp. všetkých cenných papierov, neprekročí v prípade fyzickej osoby v jednom kalendárnom roku sumu 100.000 Kč, je tento príjem oslobodený od dane aj pri nedodržaní výšky

uvedeného trojročného časového testu. Pre daňový režim predčasného spätného odkupu Dlhopisov Emitentom pozri článok 13.3 týchto Emisných podmienok.

Ak poplatník dane z príjmov fyzických osôb dostane príjem, ktorý je oslobodený od dane z príjmov fyzických osôb a je vyšší než 5 000 000 Kč, je povinný oznámiť správcovi dane túto skutočnosť do konca lehoty na podanie daňového priznania za zdaňovacie obdobie, kedy dostal príjem. V oznámení poplatník uvedie (i) výšku oslobodeného príjmu, (ii) opis okolností nadobudnutia tohto príjmu, (iii) dátum, kedy vznikol tento príjem. Ak poplatník nesplní svoju oznamovaciu povinnosť v zákonnej lehote, vystavuje sa riziku pokuty až do výšky 15 % zo sumy neoznámeného príjmu.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby umiestnenou v Českej republike), sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb (19 % v roku 2018). V prípade základného investičného fondu je sadzba 5 % v roku 2018; v prípade fondu penzijnej spoločnosti a inštitúcie penzijného poistenia s výnimkou penzijnej spoločnosti alebo obdobnej spoločnosti obhospodarujúcej fondy obdobné fondom penzijného poistenia je sadzba 0 % v roku 2018. Straty z predaja sú všeobecne daňovo uznateľné.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované českým daňovým nerezidentom (fyzickou a právnickou osobou), ktorý je však rezidentom členského štátu Európskej únie alebo Európskeho hospodárskeho priestoru, ktoré plynú od českého daňového rezidenta alebo od stálej prevádzkarne českého daňového nerezidenta umiestnenej v Českej republike, predstavujú príjem zo zdrojov na území Českej republiky a sú všeobecne predmetom zdanenia všeobecnou sadzbou dane z príjmov (19 % v prípade právnických osôb, 15 % v prípade fyzických osôb v roku 2018), ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Českou republikou nestanoví inak alebo ak tento príjem nie je oslobodený od dane z príjmov fyzických osôb (pozri vyššie).

Ak Dlhopisy predáva český daňový nerezident, ktorý súčasne nie je daňovým rezidentom členského štátu Európskej únie alebo Európskeho hospodárskeho priestoru, alebo ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Českou republikou nestanoví inak, je kupujúci (český daňový rezident) všeobecne povinný zraziť zabezpečenie dane vo výške 1 % z príjmu z predaja Dlhopisov. Toto zabezpečenie dane sa započítava do výslednej daňovej povinnosti českého daňového nerezidenta v Českej republike.

Zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia medzi Českou republikou a krajinou, kde je rezidentom predávajúci Majiteľ dlhopisov, môže vylúčiť zdanenie ziskov z predaja dlhopisov v Českej republike vrátane zabezpečenia dane. Nárok na uplatnenie daňového režimu upraveného zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia môže byť podmienený preukázaním skutočností preukazujúcich, že príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia sa skutočne vzťahuje na príjemcu platby.

14. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVANIE SPOROV

Dlhopisy sú vydávané na základe právnych predpisov Českej republiky, najmä na základe zákona č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v znení účinnom do 4. 1. 2019 (pozri Čl. II ods. 3 zákona č. 307/2018 Zb.), a zákona č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právom Českej republiky.

Akokoľvek prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi Dlhopisov týkajúce sa Dlhopisov, Emisných podmienok alebo s nimi súvisiace budú rozhodovať všeobecné (štátne) súdy Českej republiky, pričom v prvom stupni bude miestne príslušný Mestský súd v Prahe.

Na prípadný prepočet na české koruny z inej meny tam, kde je podľa týchto Emisných podmienok relevantné vyjadrenie v českých korunách, sa použije výmenný kurz vyhlásený Českou národnou bankou k danému dňu.

15. JAZYKOVÉ VERZIE

Tieto Emisné podmienky môžu byť preložené do angličtiny, prípadne aj do ďalších jazykov. V prípade rozporu medzi rôznymi jazykovými verziami je rozhodujúca česká verzia.

INFORMÁCIE O EMITENTOVI

Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	JTRE Financing 3, s.r.o.
Miesto registrácie, registračné číslo:	Česká republika, obchodný register vedený Mestským súdom v Prahe pod spisovú značkou C 304478, IČO: 076 35 362.
Vznik emitenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 13. 11. 2018.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako spoločnosť s ručením obmedzeným zakladateľskou listinou zo dňa 30. 10. 2018.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným.
Právny poriadok, podľa ktorého bol Emitent založený:	Emitent bol založený a existuje podľa právnych predpisov Českej republiky.
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8.
Telefónne číslo:	+420 221 710 111
Základné imanie:	Základné imanie je vo výške 10.000 Kč a je splatené v plnej výške.
Zakladateľská listina:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 30. 10. 2018.
Predmet činnosti:	Emitent je jednoúčelovou spoločnosťou (<i>special purpose vehicle</i>) založenou na účely získania financovania na realizáciu Projektu.
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Českej republiky, zákonom č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov, zákonom č. 90/2012 Zb., o obchodných spoločnostiach a družstvách (zákon o obchodných korporáciách), v znení neskorších predpisov, a zákonom č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní, v znení neskorších predpisov.
Webová stránka	www.jtre.sk

Oprávnení audítori

Emitent vyhotovil auditovanú účtovnú závierku za obdobie k 31. 12. 2018. Audítorm Emitenta je spoločnosť FSG Finaudit, s.r.o., so sídlom Třída Svobody 645/2, 772 00 Olomouc, IČO: 61947407, zapísaná v zozname vedenom Komorou audítorov Českej republiky s číslom audítorského oprávnenia KAČR 154 a zapísaná v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Ostrave, oddiel C, vložka 12983. Audítorm zodpovedným za vykonanie auditu bol Ing. Jakub Šteinfeld, držiteľ audítorského oprávnenia Komory audítorov Českej republiky číslo 2014.

Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktoroch vo vzťahu k Emitentovi sú uvedené kapitole „Rizikové faktory“ tohto Prospektu. V tejto kapitole sú uvedené aj rizikové faktory vzťahujúce sa na Sesterské spoločnosti alebo Skupinu Emitenta, ktoré nepriamo ovplyvňujú Emitenta.

História Emitenta

Emitent je novozaložená spoločnosť (založenie v októbri 2018 a vznik Emitenta v novembri 2018) na účely vydania Dlhopisov. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent nevykonáva žiadnu inú podnikateľskú činnosť než správu svojej pohľadávky z Úveru Parkside (Syndikovaného úveru).

Udalosti s podstatným významom pre hodnotenie platobnej schopnosti Emitenta

Pred vyhotovením tohto Prospektu už bolo upísaných cca 61,7 % všetkých Dlhopisov, kedy Dlhopisy boli ponúknuté obmedzenému okruhu investorov za podmienok, ktoré nezaložili povinnosť uverejniť prospekt v súlade s § 35 ods. 2 písm. b) ZPKT. Čistý celkový výnos vo výške 22 808 394 GBP bol už použitý tým, že Emitent poskytol Úver Parkside (a to vo forme nadobudnutia časti práv a povinností (predovšetkým práva na vrátenie poskytnutých peňažných prostriedkov a zaplatenie úroku) zo Syndikovaného úveru od J&T Banky).

Emitent je inak novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu inú činnosť a neprevzala žiadne ďalšie dlhy. Emitent si preto nie je vedomý žiadnych udalostí s podstatným významom pre hodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

Investície

Ku dňu vyhotovenia Prospektu neboli Emitentom uskutočnené, ani žiadny orgán Emitenta neschválil (okrem emisie Dlhopisov), ani sa Emitent nezaviazal k žiadnym budúcim investíciám (okrem poskytnutia doterajšieho výťažku z emisie Dlhopisov spoločnosti Parkside (nie však spoločnosti Office) na účely financovania Projektu, resp. nadobudnutia práv a povinností voči Sesterským spoločnostiam zo Syndikovaného úveru), ktoré by boli relevantné vo vzťahu k posúdeniu schopnosti Emitenta splatiť svoje dlhy z Dlhopisov.

Prehľad podnikania

Hlavné činnosti

Emitent

Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta bude poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spoločnosti Parkside, prípadne tiež spoločnosti Office, vo forme Úverov (teda vrátane nadobudnutia práv a povinností voči Sesterským spoločnostiam zo Syndikovaného úveru alebo iného financovania poskytnutého Sesterským spoločnostiam treťou osobou).

Podľa zápisu v obchodnom registri, živnostenského registra a zakladateľskej listiny Emitenta tvorí predmet jeho podnikania: výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť.

Spoločnosť Parkside

Spoločnosť Parkside bola založená na účely obstarania pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapísaného v katastri nehnuteľností Veľkej Británie pod číslom TGL 101402, nachádzajúceho sa v blízkosti svetoznámej Galérie umenia Tate Modern a v tesnej blízkosti rieky Temža v Londýne s cieľom výstavby viacúčelového komplexu budov, ktoré spoločne tvoria Projekt (pre viac informácií pozri časť „Projekt“ uvedenú v podkapitole „Hlavné činnosti“ kapitoly „Predmet podnikania“ tohto Prospektu nižšie). Hlavný predmet činnosti spoločnosti Parkside okrem podielu na vlastnej výstavbe tohto komplexu, resp. výstavbe tých jeho častí, ktorých výstavbu nezabezpečuje spoločnosť Office – t. j. priestorov, ktoré nemajú slúžiť ako kancelárske priestory, tiež predstavuje ich následnú (t. j. po dokončení) prevádzku a súvisiacu správu.

Spoločnosť Office

Spoločnosť Office bola založená na účely výstavby kancelárskej budovy komplexu tvoriaceho predmet Projektu. Na tento účel spoločnosť Office nadobudla od spoločnosti Parkside časť pozemku určenú pre túto výstavbu. Hlavný predmet činnosti spoločnosti Office je podobný hlavnému predmetu činnosti spoločnosti Parkside s tým rozdielom, že sa spoločnosť Office má podieľať výlučne na výstavbe, a po jej dokončení, na prevádzke a správe, tej časti komplexu, ktorá má slúžiť ako administratívna časť (t. j. ako kancelárske priestory).

Projekt

Spoločnosti Parkside a Office sú majiteľmi pozemkov o celkovej výmere 4 961 m², nachádzajúcich sa v mestskej časti South Bank v centrálnom Londýne, ktorý je jedným z najviac živých, moderných a kultúrnych mestských štvrtí v Londýne. Spoločnosti Parkside a Office majú v úmysle a pripravujú na uvedených pozemkoch výstavbu troch budov, ktoré budú slúžiť ako rezidenčné, kancelárske, obchodné a kultúrne centrum vrátane garážových státi, s celkovými rozpočtovými nákladmi približne 393 mil. GBP, z ktorých k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu bolo už preinvestovaných takmer 118 mil. GBP. Celkové investičné náklady na tento Projekt sú rozpočtované na sumu 304 mil. GBP.

Projekt je financovaný z bankových úverov, ktoré by mali byť čiastočne odkúpené alebo refinancované prostredníctvom Emitenta, predovšetkým odkupom z nich plynúcich práv a povinností (okrem iného práva na splatenie istiny a vyplácanie z nich plynúcich úrokov Syndikovaného úveru). Budúce náklady na výstavbu budú financované z bankových prostriedkov finančnej inštitúcie so sídlom v Londýne (seniorné financovanie). Toto bankové financovanie už bolo k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu schválené príslušnou finančnou inštitúciou (v rozsahu 240 mil. GBP) (nebolo však ešte poskytnuté).

Projekt bude obsahovať celkom 163 súkromných rezidenčných apartmánov o celkovej rozlohe 15 117 m², administratívnu (kancelársku) časť projektu o rozlohe 6 029 m², ktorá bude tvorená modernými kancelárskymi rozloženými do deviatich nadzemných podlaží, ďalej maloobchodné jednotky o rozlohe 411 m² a kultúrnym centrom o rozlohe 1 350 m². Súčasťou celého projektu bude aj 46 podzemných parkovacích miest so zabezpečeným strážením. Celý projekt je navrhnutý v špecifickom štýle v modernom prostredí, ktoré korešponduje s kontextom tejto lokality ako kultúrnej štvrte mesta Londýna.

K projektu bolo dňa 12. 02. 2016 vydané stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 5. 12. 2018. V októbri 2018 začalo búranie existujúcich budov a následne v máji 2019 začala vlastná výstavba komplexu. Predpokladaný termín dokončenia Projektu, resp. jeho kolaudácie sa plánuje na 31. 12. 2022. Budovy k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu ešte nie sú aktívne ponúkané záujemcom na prenájom a/alebo budúci predaj. Táto fáza realizácie Projektu má odštartovať v júni 2019.

Emitent po dátume schválenia Prospektu neplánuje vykonávať koncepčné zmeny vo vyššie uvedenom spôsobe realizácie Projektu. Ak to však bude nevyhnutné vzhľadom na prebiehajúce a budúce rokovania s potenciálnymi nájomcami, resp. záujemcami o kúpu, môže nastať zmena niektorých aspektov spôsobu realizácie Projektu. Môže ísť predovšetkým o situácie, kedy vzniknú požiadavky na nejakú zmenu usporiadania alebo vlastníctva pozemkov alebo jednotlivých objektov, alebo nastanú k dátumu vyhotovenia Prospektu nepredvídané okolnosti v procese vyjednávania podmienok s konkrétnymi záujemcami. V tejto súvislosti môže byť ovplyvnený predovšetkým uvedený časový harmonogram realizácie Projektu.

Hlavné trhy

Emitent

Vzhľadom na svoje hlavné činnosti Emitent ako taký nesúťaží na žiadnom špecifickom trhu.

Vzhľadom na rolu Emitenta nie sú jeho trhové podiely relevantné, resp. Emitent nemá žiadne merateľné trhové podiely.

Sesterské spoločnosti (Parkside a Office)

Obe Sesterské spoločnosti sú novozaložené spoločnosti, a teda ich postavenie na trhu nie je momentálne relevantné, zatiaľ si nevytvorili žiadne merateľné postavenie na trhu.

Obe sú súčasťou skupiny, ktorá je ovládaná Spoločníkom Emitenta. Skupina patrí k lídrom na realitnom trhu, kde vlastní a spravuje aktíva v hodnote viac než 1 mld. EUR.¹ Skupina začala pôsobiť na realitnom trhu v roku 1996 a v roku 2008 sa stala samostatnou investičnou spoločnosťou pôsobiacou najmä na slovenskom, ale aj zahraničnom realitnom trhu (napr. Česká republika, Maďarsko, Vietnam, Veľká Británia a Rusko). Skupina zastrešuje všetky odvetvia developmentu, a to vrátane plánovania, prípravy, financovania, realizácie a spravovania diverzifikovaného portfólia aktív. Projekty tejto skupiny zahŕňajú kancelárske, rezidenčné, hotelové a aj priemyslové projekty.

Organizačná štruktúra

Pozícia Emitenta v Skupine

Emitent nemá žiadnu kapitálovú účasť v akejkoľvek inej osobe.

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a riadiaca sa cyperským právom, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, Oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózie, registračné číslo spoločnosti: HE 217553 („**Spoločník**“). Spoločník priamo vlastní 100 % podiel Emitenta.

Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Spoločník na základe vlastníctva 100 % podielu na základnom imaní Emitenta a 100 % hlasovacích práv Emitenta.

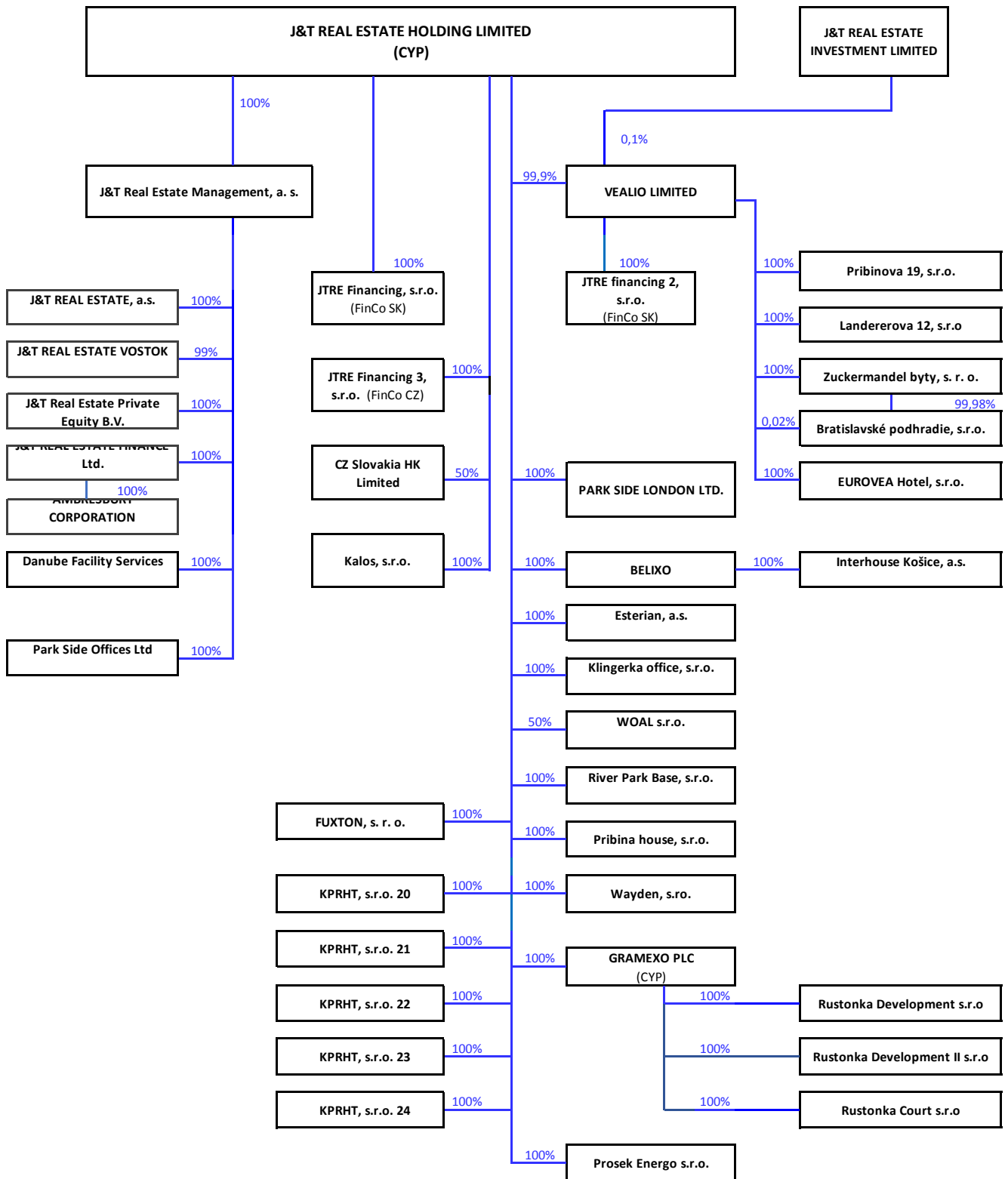
Spoločníka spoločne ovládajú tieto osoby s týmito podielmi na jeho základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %) (nar. 14. 12. 1970) (bytom Dvořákovo nábrežie 7571/8A, 811 02 Bratislava, Slovenská republika), Peter Remenár (16,2 %) (nar. 14. 1. 1971) (bytom Heyrovského 4638/7, 841 03 Bratislava, Slovenská republika), Pavel Pelikán (16,2 %) (nar. 15. 7. 1971) (bytom Karpatská 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika), Juraj Kalman (16,2 %) (nar. 16. 3. 1973) (bytom Karloveské rameno 3498/6, 841 04 Bratislava, Slovenská republika), Miroslav Fülöp (16,2 %) (nar. 16. 5. 1973) (bytom Slivková 572/6, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Slovenská republika), Michal Borgul'a (16,2 %) (nar. 3. 11. 1970) (bytom Novozámocká 12/29, 949 05 Nitra, Slovenská republika).

Organizačná štruktúra skupiny

Do skupiny Emitenta patria k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu tieto spoločnosti: Spoločník, Emitent, Sesterské spoločnosti a všetky ostatné spoločnosti priamo alebo nepriamo ovládané Spoločníkom („**Skupina Emitenta**“).

Nižšie je uvedený zjednodušený organigram Skupiny Emitenta (percentuálne údaje predstavujú vlastnícky podiel a podiel na hlasovacích právach):

¹ Zdroj: vlastné interné analýzy Emitenta.



Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny

Emitent je závislý od svojej materskej spoločnosti – Spoločníkovi, čo vyplýva z jej vlastníctva stopercentného podielu v Emitentovi.

Emitent bol založený výlučne na účely vydania Dlhopisov a následného poskytnutia získaných prostriedkov vo forme Úveru, prípadne Úverov Sesterským spoločnostiam na realizáciu Projektu. Schopnosť Emitenta splniť dlhy tak bude významne ovplyvnená schopnosťou úverovaných Sesterských spoločností splniť svoje dlhy voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta od týchto úverovaných Sesterských spoločností a ich ekonomických výsledkoch. Okrem výnosov z poskytnutých Úverov Sesterským spoločnostiam Emitent nebude mať žiadne iné výnosy, ktoré by mohli slúžiť na úhradu dlhov z Dlhopisov.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent okrem Úveru Parkside neposkytol žiadne ďalšie úvery, pôžičky ani nevydal žiadne iné investičné nástroje než sú Dlhopisy, ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči akejkolvek tretej osobe.

Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly

Emitent si nie je vedomý existencie žiadnych mechanizmov alebo dojednaní, ktoré by mohli viesť k zmene kontroly nad Emitentom. Emitent nad rámec štandardných mechanizmov práva obchodných korporácií neprijal žiadne osobitné opatrenia, ktorých účelom by bolo brániť zneužitiu kontroly nad Emitentom.

Informácie o trendoch

Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho poslednej overenej účtovnej závierky nenastala žiadna podstatná negatívna jeho vyhládok.

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, dlhy alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na jeho perspektívu.

Emitenta prostredníctvom Sesterských spoločností nepriamo ovplyvňujú trendy týkajúce sa realitného trhu v Londýne. Všeobecné trendy realitného trhu v Londýne sú tieto:

Realitný trh v Londýne sa dlhodobo drží na vysokej úrovni. Avšak vďaka vysokým cenám bývania, pomalému ekonomickému rastu a neustále prerokúvanému odchodu z Európskej únie, dopyt po nehnuteľnostiach zaznamenáva dlhodobo klesajúcu tendenciu v celej Veľkej Británii, a teda aj v samotnom Londýne. Aj napriek tomu patrí Londýn dlhodobo medzi najdrahšie metropoly na svete a láka stále najviac zahraničných investícií do nehnuteľností. Najsilnejšiu úlohu v príleve zahraničného kapitálu tvoria ázijskí investori, ktorí sa predovšetkým zameriavajú na kancelársky segment, do ktorého prúdi približne 94 % kapitálu z ázijsko-tichomorských krajín.²

Aj napriek zníženiu cien nehnuteľností (najnižší úroveň za posledných päť rokov) spôsobenej predovšetkým politickým chaosom, obavami z brexitu a v neposlednom rade aj zvýšeniu dane z kúpnej ceny nehnuteľností sa priemerná cena nehnuteľnosti pohybuje veľmi vysoko v porovnaní s ostatnými štátmi v Európe a vo svete.³

Prognózy a odhady zisku

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

² Zdroj: Cushman&Wakefield: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/10/global-investment-in-real-estate>

³ Zdroj: vlastné interné analýzy Emitenta.

Správne, riadiace a dozorné orgány

Všeobecne

Emitent je spoločnosť s ručením obmedzeným, založená a existujúca podľa právnych predpisov Českej republiky. Štatutárnym orgánom Emitenta sú 2 (dvaja) konatelia. Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu ani iný kontrolný orgán Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

Členovia orgánov

Štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta sú 2 (dvaja) konatelia. Každý z konateľov zastupuje spoločnosť samostatne. Konateľov menuje a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach Emitenta, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutí valného zhromaždenia Emitenta vyhradené valnému zhromaždeniu Emitenta. Konatelia zastupujú Emitenta ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán. Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

Ing. Peter Remenár

Funkcia	Konateľ
Deň vzniku funkcie	13. 11. 2018
Narodený	24. 1. 1971
Bytom	Heyrovského 4638/7, 041 03 Bratislava, Slovenská republika
Pracovná adresa	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Doterajšie skúsenosti	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 ovláda anglický jazyk.

Ing. Peter Remenár ďalej pôsobí v štatutárnych a dozorných orgánoch týchto spoločností:

Akzent BigBoard, a.s. (Slovenská republika), EUROVEA Hotel, s.r.o. (Slovenská republika), Interhouse Košice, a.s. (Slovenská republika), J & T REAL ESTATE, a.s. (Slovenská republika), J&T Real Estate Management, a. s. (Slovenská republika), JTRE financing 2, s.r.o. (Slovenská republika), JTRE Financing, s.r.o. (Slovenská republika), RECAR Slovensko a.s. (Slovenská republika).

Tieto činnosti považuje Emitent zo svojho pohľadu za významné; iné činnosti pána Ing. Petra Remenára už za významné nepovažuje.

Ing. Peter Remenár nevlastní žiadne majetkové účasti (v spoločnostiach), ktoré by Emitent považoval na účely tohto Prospektu za významné.

Ing. Pavel Pelikán

Funkcia	Konateľ
Deň vzniku funkcie	13. 11. 2018
Narodený	15. 7. 1971
Bytom	Karpatská 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika
Pracovná adresa	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Doterajšie skúsenosti	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 členom a predsedom predstavenstva spoločnosti J & T Real Estate Management, a.s.

Ing. Pavel Pelikán ďalej pôsobí v štatutárnych a dozorných orgánoch týchto spoločností:

Esterian, a.s. (Slovenská republika), J & T REAL ESTATE, a.s. (Slovenská republika), J&T Real Estate Management, a. s. (Slovenská republika), JTRE financing 2, s.r.o. (Slovenská republika), JTRE Financing, s.r.o. (Slovenská republika), MARINELI, s. r. o. (Slovenská republika).

Tieto činnosti považuje Emitent zo svojho pohľadu za významné; iné činnosti pána Ing. Pavla Pelikána už za významné nepovažuje.

Ing. Pavel Pelikán nevlastní žiadne majetkové účasti (v spoločnostiach), ktoré by Emitent považoval na účely tohto Prospektu za významné.

Konflikt záujmov na úrovni správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent nemá zriadený žiadny kontrolný výbor, predovšetkým nezriadil výbor pre audit.

Emitent dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Českej republiky. Emitent sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločností. Spoločnosť nemá povinnosť zriaďovať výbor pre audit ani taký výbor dobrovoľne nezriadila.

Finančné údaje o aktívach, záväzkoch, finančnej situácii a zisku a stratách

Historické finančné údaje a použité finančné štandardy

Emitent bol založený dňa 30. 10. 2018 a vznikol zápisom do obchodného registra Českej republiky dňa 13. 11. 2018. Emitent vyhotovil auditovanú riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2018 v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ. Táto účtovná závierka je k dispozícii, spolu s príslušnou správou audítora, na internetovej stránke Emitenta. V súvislosti s ňou auditor overujúci finančné výkazy nevzniesol žiadne výhrady alebo varovanie. Emitent nevyhotovuje žiadne konsolidované finančné výkazy.

Spoločnosť Parkside bola založená dňa 22. 6. 2018 a vznikla zápisom do registra obchodných spoločností vedeného na Britských panenských ostrovoch dňa 22. 6. 2018. Spoločnosť Parkside vyhotovila neauditovanú riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2018 v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ. Spoločnosť Parkside nevyhotovuje žiadne konsolidované finančné výkazy.

Spoločnosť Office bola založená dňa 19. 12. 2018 a vznikla zápisom do registra obchodných spoločností Veľkej Británie a Walesu dňa 20. 12. 2018. Spoločnosť Parkside vyhotovila neauditovanú účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2018 v súlade s IFRS v znení prijatom EÚ. Spoločnosť Office nevyhotovuje žiadne konsolidované finančné výkazy.

Vybrané finančné údaje

Emitent

Vybrané finančné údaje uvádzané ďalej v texte sú odvodené z auditovanej riadnej účtovnej závierky Emitenta vyhotovenej ku dňu 31. 12. 2018 podľa IFRS v znení prijatom EÚ.

SÚVAHA JTRE Financing 3, s.r.o. (podľa IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval
Dlhodobé aktíva	53 056	
<i>z toho: finančné nástroje a iné finančné aktíva</i>	52 921	
<i>z toho: odložená daňová pohľadávka</i>	135	
Krátkodobé aktíva	29 233	
<i>z toho: peniaze a peňažné ekvivalenty</i>	28 317	
<i>z toho: pohľadávky z obchodných vzťahov a iné aktíva</i>	916	
AKTÍVA CELKOM	82 289	
Vlastné imanie	(565)	
Cudzie zdroje a časové rozlíšenie pasív	82 854	
<i>z toho: záväzky ovládaná alebo ovládajúca osoba</i>	-	
<i>z toho: finančné nástroje a finančné záväzky</i>	71 302	
<i>z toho: záväzky z obchodných vzťahov a ostatné záväzky</i>	11 164	
PASÍVA CELKOM	82 289	

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT JTRE Financing 3, s.r.o. (podľa IFRS)	13. 11. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval
Výkonová spotreba – služby/materiál	(303)	
Úprava hodnôt pohľadávok	(122)	
Ostatné prevádzkové výnosy	-	
<i>z toho: Tržby z predaného dlhodobého majetku</i>	-	
Ostatné prevádzkové náklady	(5)	
<i>z toho: Zostatková cena predaného dlhodobého majetku</i>	-	
Úrokové náklady	(133)	
Kurzové zisky	243	
Ostatné finančné náklady	(390)	
Zisk (strata) pred zdanením	(710)	
Daň z príjmov - odložená	135	
Celkový úplný výsledok za obdobie po zdanení	0	
PREVÁDZKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	(430)	
FINANČNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	(280)	
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	(575)	

PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH JTRE Financing 3, s.r.o. (podľa IFRS)	13. 11. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roku 2017 neexistoval
Účtovný zisk alebo strata pred zdanením	(710)	
Nezrealizované kurzové zisky	(243)	
Precenenie derivátov na reálnu hodnotu	388	
Tvorba opravných položiek	122	
Úrokové náklady a úrokové výnosy	133	
Daň z príjmov za bežnú činnosť	-	
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami pracovného kapitálu	(310)	
Príjmy z emisie dlhopisov, bez transakčných poplatkov	81 107	
Poskytnutá záloha na finančné aktívum	(52 848)	
Vyplatené úroky	-	

Prijaté úroky	-	
Zmena stavu pohľadávok z obchodných vzťahov a iných aktív	(828)	
Zmena stavu záväzkov z obchodných vzťahov a iných záväzkov	1 186	
Peňažný tok generovaný z (použitý v) prevádzkovej činnosti	28 307	
Čisté zvýšenie (zníženie) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	28 307	
STAV PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV A PEŇAŽNÝCH EKVIVALENTOV NA ZAČIATKU ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	10	
STAV PEŇAŽNÝCH PROSTRIEDKOV A PEŇAŽNÝCH EKVIVALENTOV NA KONCI ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	28 317	

Emitent už vydal časť Dlhopisov v súlade s emisnými podmienkami. Prostriedky z emisie boli poskytnuté ako záloha za nadobudnutie časti práv a povinností zo Syndikovaného úveru od J&T Banky vo výške 22 808 394 GBP.

Emitent na preklopenie menového nesúladu medzi emitovanými dlhopismi a financovaním Sesterských spoločností (vo forme nadobudnutia časti práv a povinností zo Syndikovaného úveru) uzatvoril menový swap s J&T Bankou. Emitent ocenil a k súvahovému dňu vykázal reálnu hodnotu tohto swapu ako záväzkov. Emitent nevykazuje derivát ako zabezpečovací, všetky pohyby reálnej hodnoty sú zachytené v úplnom hospodárskom výsledku Emitenta, konkrétne v časti výkazu ziskov a strát.

Spoločnosť Parkside

Vybrané finančné údaje uvádzané ďalej v texte sú odvodené z neauditovanej riadnej účtovnej závierky spoločnosti Parkside vyhotovenej ku dňu 31. 12. 2018 podľa IFRS v znení prijatom EÚ.

SÚVAHA Park Side London Ltd. (podľa IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis. GBP)	Spoločnosť Park Side London Ltd. v roku 2017 neexistovala
Dlhodobý hmotný majetok	28 013	
Obežné aktíva	110 435	
Časové rozlíšenie aktív	0	
AKTÍVA CELKOM	138 449	
Vlastné imanie	54	
Cudzie zdroje a časové rozlíšenie pasív	138 395	
<i>z toho: záväzky ovládaná alebo ovládajúca osoba</i>	0	
PASÍVA CELKOM	138 449	

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT Park Side London Ltd. (podľa IFRS)	22. 6. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. GBP)	Spoločnosť Park Side London Ltd. v roku 2017 neexistovala
Tržby za predaj výrobkov a služieb	-	
Výkonová spotreba – služby/materiál	-	
Odpisy dlhodobého majetku a pohľadávok	0	
Ostatné prevádzkové výnosy	168	
<i>z toho: Tržby z predaného dlhodobého majetku</i>	0	
Ostatné prevádzkové náklady	(79)	
<i>z toho: Zostatková cena predaného dlhodobého majetku</i>	0	
PREVÁDZKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	89	
FINANČNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	(2)	
Daň z príjmu za bežnú činnosť	(33)	
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	54	

PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH Park Side London Ltd. (podľa IFRS)	22. 6. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. GBP)	Spoločnosť Parkside v roku 2017 neexistovala
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		
Účtovný zisk alebo strata pred zdanením	54	
Úpravy o nepeňažné operácie		
Daň z príjmov	33	
Zmena stavu nepeňažných zložiek pracovného kapitálu	(88 953)	
Vyplatené úroky s výnimkou úrokov zahrňaných do ocenenia dlhodobého majetku		
Prijaté úroky	764	
Zmena stavu obchodných pohľadávok	(21 272)	
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(109 374)	
Výdavky spojené s nadobudnutím stálych aktív	(28 013)	
Príjmy z predaja stálych aktív		
Čistý peňažný tok vzťahujúci sa na investičnú činnosť	(28 013)	
Dopady zmien dlhodobých, príp. krátkodobých záväzkov	(137 597)	
Dopady zmien vlastného imania na peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		

Čistý peňažný tok vzťahujúci sa na finančnú činnosť	(137 597)	
Čisté zvýšenie, resp. zníženie peňažných prostriedkov	210	
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci obdobia	210	

Spoločnosť v roku 2018 podpísala Zmluvu o syndikovanom úvere s J&T Bankou, a.s., Zmluvu o úvere s J&T Private Investments II B.V. a tiež Zmluvu o úvere s J&T Mezzanine, a.s. na účely financovania kúpy pozemku v Londýne a výstavby rezidenčného a kancelárskeho projektu. V októbri 2018 bol refinancovaný úver od J&T Private Investments II B.V. úverom získaným od J&T Mezzanine, a.s. V poslednom kvartáli roku 2018 začala spoločnosť s búraním budovy nachádzajúcej sa na pozemku a tiež s prípravnými prácami na výstavbe projektu.

Spoločnosť Office

Vybrané finančné údaje uvádzané ďalej v texte sú odvodené z neauditovanej riadnej účtovnej závierky spoločnosti Office vyhotovenej ku dňu 31. 12. 2018 podľa IFRS v znení prijatom EÚ.

SÚVAHA Park Side Offices Ltd. (podľa IFRS)	k 31. 12. 2018 (v GBP)	Spoločnosť Office v roku 2017 neexistovala
Dlhodobý hmotný majetok		
Pohľadávky	1	
Časové rozlíšenie aktív		
AKTÍVA CELKOM	1	
Vlastné imanie	1	
Cudzie zdroje a časové rozlíšenie pasív		
<i>z toho: záväzky ovládaná alebo ovládajúca osoba</i>		
PASÍVA CELKOM	1	

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT Park Side Offices Ltd. (podľa IFRS)	20.12.2018 - 31. 12. 2018 (v GBP)	Spoločnosť Office v roku 2017 neexistovala
Tržby za predaj výrobkov a služieb	0	
Výkonová spotreba – služby/materiál	0	
Odpisy dlhodobého majetku a pohľadávok	0	
Ostatné prevádzkové výnosy	0	
<i>z toho: Tržby z predaného dlhodobého majetku</i>	0	
Ostatné prevádzkové náklady	0	
<i>z toho: Zostatková cena predaného dlhodobého majetku</i>	0	

PREVÁDZKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	0	
FINANČNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA	0	
Daň z príjmu za bežnú činnosť	0	
VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA ÚČTOVNÉ OBDOBIE	0	

PREHLAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH Park Side Offices Ltd. (podľa IFRS)	20.12.2018 - 31. 12. 2018 (v GBP)	Spoločnosť Office v roku 2017 neexistovala
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	0	
Účtovný zisk alebo strata pred zdanením	0	
Úpravy o nepeňažné operácie	0	
Zmena stavu nepeňažných zložiek pracovného kapitálu	0	
Vyplatené úroky s výnimkou úrokov zahrňaných do ocenenia dlhodobého majetku	0	
Prijaté úroky	0	
Zaplatená daň z príjmu a za dodatočné výmery dane za minulé obdobie	0	
Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	(1)	
Výdavky spojené s nadobudnutím stálych aktív	0	
Príjmy z predaja stálych aktív	0	
Čistý peňažný tok vzťahujúci sa na investičnú činnosť	0	
Dopady zmien dlhodobých, príp. krátkodobých záväzkov	0	
Dopady zmien vlastného imania na peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1	
Čistý peňažný tok vzťahujúci sa na finančnú činnosť	0	
Čisté zvýšenie, resp. zníženie peňažných prostriedkov	0	
Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na obdobia	0	

Spoločnosť Office bola založená až ku koncu roka 2018, a teda žiadne činnosti (transakcie) v tomto roku neboli významné.

Súdne, správne a arbitrážne konanie

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

Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

V období od vzniku Emitenta do dňa vyhotovenia tohto Prospektu sa uskutočnilo upísanie a vydanie cca 61,7 % všetkých Dlhopisov, pričom čistý celkový výnos vo výške 22 808 394 GBP bol už použitý na Úver Parkside, a to formou kúpy zodpovedajúcej časti pohľadávky zo Syndikovaného úveru od J&T Banky. Inak v tomto období ani v období od dátumu poslednej overenej účtovnej závierky Emitenta do dátumu vyhotovenia Prospektu nenastala žiadna zmena (negatívna ani pozitívna) vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky alebo celkové vyhliadky Emitenta.

Významné zmluvy

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu nemá Emitent uzatvorenú žiadnu významnú zmluvu. Predpokladá sa, že Emitent uzatvorí so spoločnosťou Parkside, prípadne tiež so spoločnosťou Office zmluvu o Úvere, v ktorej sa zaviazne poskytnúť spoločnosti Parkside, prípadne tiež spoločnosti Office finančnú sumu vo výške zodpovedajúcej zvyšnému čistému výnosu z emisie Dlhopisov vo forme úročených úverov, alebo uzatvorí zmluvu s poskytovateľmi Syndikovaného úveru, na základe ktorej budú na Emitenta prevedené niektoré práva a povinnosti z tohto úveru (predovšetkým právo na splatenie istiny a úroku). Nepredpokladá sa, že Emitent uzatvorí iné zmluvy, ktoré by mohli viesť k vzniku záväzku Emitenta, ktorý by bol podstatný z hľadiska schopnosti Emitenta plniť dlhy voči Majiteľom dlhopisov.

Informácie tretej strany a vyhlásenia znalcov

V tomto Prospekte neboli použité vyhlásenia pripisované určitej osobe ako znalcovi, okrem vyhlásenia osoby vykonávajúcej audit finančných výkazov Emitenta. Emitent si nie je vedomý existencie akéhokoľvek podstatného záujmu audítora týkajúceho sa Emitenta; v súvislosti s týmto vyhlásením Emitent zväzil predovšetkým možné vlastníctvo cenných papierov vydaných Emitentom zo strany audítora Emitenta, možnú predchádzajúcu účasť audítora Emitenta v štatutárnych orgánoch Emitenta, možný pracovný alebo obdobný pomer audítora Emitenta u Emitenta alebo možné prepojenie audítorov Emitenta s inými osobami zúčastnenými na emisii Dlhopisov.

Všetky informácie od tretích strán uvedené v tomto Prospekte boli presne reprodukované a podľa vedomosti Emitenta a v miere, v akej je schopný to zistiť z informácií zverejnených touto treťou stranou, neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce.

Dokumenty na nahliadnutie

V pracovných dňoch v čase od 9.00 do 16.00 hod., počas platnosti tohto Prospektu, možno v sídle Emitenta na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, nahliadnuť do týchto dokumentov (alebo ich kópií):

- (a) zakladateľská listina Emitenta;
- (b) audítorom overená účtovná závierka Emitenta za účtovné obdobie končiacie sa 31. 12. 2018;
- (c) audítorom neoverená účtovná závierka spoločnosti Parkside za účtovné obdobie končiacie sa 31. 12. 2018;
- (d) audítorom neoverená účtovná závierka spoločnosti Office za účtovné obdobie končiacie sa 31. 12. 2018;
- (e) zmluva o umiestnení Dlhopisov (uzatvorená s Manažérom);
- (f) zmluva s administrátorom (uzatvorená s Manažérom).

Počas svojej platnosti bude tento Prospekt ďalej uverejnený na internetovej stránke „www.jtre.sk“, v sekcii označenej ako „Dlhopisy“.

Upozornenie

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

INFORMÁCIE ZAHRNUTÉ ODKAZOM

Informácie	Dokument	Odkaz	Strana alebo časť
Riadna overená účtovná zvierka Emitenta vyhotovená ku dňu 31. 12. 2018	JTRE Financing 3, s.r.o. účtovná uzávierka za obdobie od 13. novembra 2018 do 31. decembra 2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-06/JTRE%20Financing%203%2C%20s.r.o.%20%C3%BA%C4%8Dtovn%C3%A1%20uz%C3%A1vierka%20za%20obdobie%20od%2013.%20novembra%202018%20do%2031.%20decembra%202018%20%20preklad.pdf	1-26
Výrok audítora k účtovnej zvierke Emitenta za účtovné obdobie končiacie sa 31. 12. 2018	JTRE Financing 3, s.r.o. účtovná uzávierka za obdobie od 13. novembra 2018 do 31. decembra 2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-06/JTRE%20Financing%203%2C%20s.r.o.%20%C3%BA%C4%8Dtovn%C3%A1%20uz%C3%A1vierka%20za%20obdobie%20od%2013.%20novembra%202018%20do%2031.%20decembra%202018%20%20preklad.pdf	27-29
Riadna neoverená účtovná zvierka spoločnosti Parkside vyhotovená ku dňu 31. 12. 2018	Park Side London a Park Side Offices Ltd – účtovné zvierky k 31. 12. 2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-06/Park%20Side%20London%20Ltd%20a%20Park%20Side%20Offices%20Ltd%20%E2%80%93%20%C3%BA%C4%8Dtovne%20z%C3%A1vierky%20k%2031.12.2018%20preklad.pdf	1-8
Riadna neoverená účtovná zvierka spoločnosti Office vyhotovená ku dňu 31. 12. 2018	Park Side London a Park Side Offices Ltd – účtovné zvierky k 31. 12. 2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-06/Park%20Side%20London%20Ltd%20a%20Park%20Side%20Offices%20Ltd%20%E2%80%93%20%C3%BA%C4%8Dtovne%20z%C3%A1vierky%20k%2031.12.2018%20preklad.pdf	9-15

Dokumenty vzťahujúce sa na Emitenta, spoločnosť Parkside a spoločnosť Office uvedené vo vyššie uvedenej tabuľke možno nájsť na internetovej stránke „www.jtre.sk“, v časti označenej ako „Dlhopisy“, a sú tiež priamo prístupné pod príslušnými odkazmi nachádzajúcimi sa vyššie.

ZDANENIE A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA

Budúcim nadobúdateľom Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a devízovo právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov platných v Českej republike, Slovenskej republike a v krajinách, kde sú rezidentmi alebo daňovými rezidentmi, ako aj v krajinách, kde výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

Nasledujúci stručný súhrn zdaňovania Dlhopisov a devízovej regulácie vychádza predovšetkým zo zákona č. 586/1992 Zb., o daniach z príjmov, v znení neskorších predpisov (v Českej republike) a slovenského zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov (v Slovenskej republike), a súvisiacich právnych predpisov účinných k dátumu vyhotovenia tohoto Prospektu, ako aj z obvyklého výkladu týchto zákonov a ďalších predpisov uplatňovaného českými správnymi úradmi a inými štátnymi orgánmi a známeho Emitentovi k dátumu vyhotovenia tohoto Prospektu. Všetky informácie uvedené nižšie sa môžu meniť v závislosti od zmien v príslušných právnych predpisoch, ktoré môžu nastať po tomto dátume, alebo vo výklade týchto právnych predpisov, ktorý môže byť uplatňovaný po tomto dátume. Tento súhrn sa nezaobera prípadnými špecifickými dopadmi konkrétnych zmlúv o zamedzení dvojitého zdanenia, ktoré môžu byť prípadne aplikovateľné v prípade niektorých nadobúdateľov Dlhopisov. Nižšie uvedené informácie nepredstavujú vyčerpávajúci opis možných daňových a devízových dopadov súvisiacich s rozhodnutím kúpiť, držať alebo predat' Dlhopisy.

V prípade zmeny príslušných právnych predpisov alebo ich výkladov v oblasti zdaňovania Dlhopisov oproti režimu uvedenému nižšie bude Emitent postupovať podľa takého nového režimu. Ak bude Emitent na základe zmeny právnych predpisov alebo ich výkladov povinný vykonať zrážky alebo odvody dane z príjmov z Dlhopisov, nevznikne Emitentovi v súvislosti s vykonaním takýchto zrážok alebo odvodov voči majiteľom Dlhopisov povinnosť doplácať akékoľvek dodatočné sumy ako náhradu za takto vykonané zrážky alebo odvody. V nasledujúcom súhrne nie sú uvedené daňové dopady súvisiace s držbou alebo predajom Dlhopisov pre investorov, ktorí v Českej republike podliehajú osobitnému režimu zdanenia (napr. investičné, podielové alebo penzijné fondy).

Zdanenie v Českej republike

Úrokový príjem

Úrok vyplácaný fyzickej osobe, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo českej stálej prevádzkarni fyzickej osoby, ktorá nie je českým daňovým rezidentom), podlieha zrážkovej dani vyberanej od zdroja (t. j. Emitentom pri výplate) vo výške 15 % (pre rok 2019).

Úrok vyplácaný fyzickej osobe, ktorá nie je českým daňovým rezidentom a súčasne je daňovým rezidentom (i) iného členského štátu Európskej únie („EÚ“), (ii) ďalšieho štátu tvoriaceho Európsky hospodársky priestor, alebo (iii) tretieho štátu, s ktorým má Česká republika uzatvorenú platnú a účinnú medzinárodnú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia, medzinárodnú zmluvu alebo dohodu o výmene informácií v daňových záležitostiach pre oblasť daní z príjmov vrátane mnohostrannej medzinárodnej zmluvy obsahujúcej ustanovenia o výmene daňových informácií v oblasti daní z príjmov, podlieha zrážkovej dani vo výške 15 %, ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia nestanoví nižšiu sadzbu. V ostatných prípadoch sa uplatní zrážková daň vo výške 35 % (pre rok 2019).

Úrok vyplácaný právnickej osobe, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo českej stálej prevádzkarni právnickej osoby, ktorá nie je českým daňovým rezidentom), nepodlieha zrážkovej dani, ale tvorí súčasť všeobecného základu dane právnickej osoby a podlieha dani z príjmov právnických osôb v sadzbe 19 % (pre rok 2019).

Úrok vyplácaný právnickej osobe, ktorá nie je českým daňovým rezidentom a súčasne je daňovým rezidentom (i) iného členského štátu EÚ, (ii) ďalšieho štátu tvoriaceho Európsky hospodársky priestor, alebo (iii) tretieho štátu, s ktorým má Česká republika uzatvorenú platnú a účinnú medzinárodnú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia, medzinárodnú zmluvu alebo dohodu o výmene informácií v daňových záležitostiach pre oblasť daní z príjmov vrátane mnohostrannej medzinárodnej zmluvy obsahujúcej ustanovenia o výmene daňových informácií v oblasti daní z príjmov, podlieha zrážkovej dani vo výške 15 %, ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia nestanoví nižšiu sadzbu. V ostatných prípadoch sa uplatní zrážková daň vo výške 35 % (pre rok 2019).

Vyššie uvedená zrážka dane predstavuje konečné zdanenie úroku v Českej republike s výnimkou prípadu, keď sa príjemca úroku, ktorý nie je českým daňovým rezidentom, avšak je daňovým rezidentom členského štátu EÚ alebo Európskeho hospodárskeho priestoru, rozhodne zahrnúť úrokový príjem do daňového priznania. V takom prípade sa mu zrazená daň započíta do jeho celkovej daňovej povinnosti vzťahujúcej sa na príjmy zo zdrojov na území Českej republiky. Základ dane a zrazená daň sa u jednotlivého príjemcu nezaokrúhľujú a celková suma dane zrazená platiteľom sa zaokrúhľuje na celé Kč nadol. Základ zrážkovej dane sa neznižuje o nezdaniteľnú časť základu dane.

Súhrn vyššie predpokladá, že príjemca úroku je jeho skutočným majiteľom a že daný úrok je podľa daňového práva krajiny, kde je príjemca úroku rezidentom, považovaný za jeho príjem. Zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia medzi Českou republikou a krajinou, kde je príjemca úroku rezidentom, môže zdanenie úroku v Českej republike vylúčiť alebo znížiť sadzbu dane. Nárok na uplatnenie výhodnejšieho daňového režimu upraveného príslušnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia je podmienený doložením aktuálneho potvrdenia o daňovom domicile príjemcu úroku a prípadne ďalších potrebných dokumentov podľa platnej daňovej legislatívy a ustálenej praxe. Platiteľ úrokov alebo platobný sprostredkovateľ môže od príjemcu požadovať poskytnutie údajov potrebných na splnenie oznamovacích povinností podľa zákona č. 164/2013 Zb., o medzinárodnej spolupráci pri správe daní a o zmene ďalších súvisiacich zákonov, v znení zákona č. 105/2016 Zb., ktorý sumarizuje postupy pri automatickej výmene informácií na daňové účely podľa globálneho štandardu CRS a postupy podľa Smernice Rady 2011/16/EÚ v znení smernice Rady 2014/107/EÚ.

Určité kategórie poplatníkov (napr. nadácie, Garančný fond obchodníkov s cennými papiermi atď.) majú za stanovených podmienok nárok na oslobodenie úrokových príjmov od dane z príjmov. Podmienkou tohto oslobodenia je, že preukážu platiteľovi úroku nárok na toto oslobodenie v dostatočnom predstihu pred jeho výplatu.

Príjem z predaja

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby umiestnenou v Českej republike) sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb podliehajúceho sadzbe dane vo výške 15 % (pre rok 2019).

Ak Dlhopisy neboli fyzickou osobou zahrnuté do obchodného majetku a čas medzi nadobudnutím a predajom Dlhopisov prekročil 3 roky, je príjem z predaja Dlhopisov oslobodený od dane z príjmov. Navyše, pokiaľ úhrn príjmov z predaja Dlhopisov, resp. všetkých cenných papierov, neprekročí v prípade fyzickej osoby v jednom kalendárnom roku sumu 100.000 Kč, je tento príjem oslobodený od dane aj pri nedodržaní výšky uvedeného trojročného časového testu.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom (alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby umiestnenou v Českej republike), sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbu dane z príjmov právnických osôb (19 % v roku 2019). V prípade základného investičného fondu je sadzba dane 5 % v roku 2019; v

prípade fondu penzijnej spoločnosti a inštitúcie penzijného poistenia s výnimkou penzijnej spoločnosti alebo obdobnej spoločnosti obhospodarujúcej fondy obdobné fondom penzijného poistenia je sadzba 0 % v roku 2019. Straty z predaja sú všeobecne daňovo uznateľné.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované českým daňovým rezidentom (fyzickou a právnickou osobou), ktoré plynú od českého daňového rezidenta alebo od stálej prevádzkarne českého daňového rezidenta umiestnenej v Českej republike, sú všeobecne predmetom zdanenia všeobecnou sadzbou dane z príjmov (19 % v prípade právnických osôb, 15 % v prípade fyzických osôb v roku 2019), ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Českou republikou nestanoví inak alebo ak tento príjem nie je oslobodený od dane z príjmov fyzických osôb (pozri vyššie).

Ak Dlhopisy predáva český daňový rezident, ktorý súčasne nie je daňovým rezidentom členského štátu Európskej únie alebo Európskeho hospodárskeho priestoru, alebo ak príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Českou republikou nestanoví inak, je kupujúci (český daňový rezident) všeobecne povinný zraziť zabezpečenie dane vo výške 1 % z príjmu z predaja Dlhopisov. Toto zabezpečenie dane sa započítava do výslednej daňovej povinnosti českého daňového rezidenta v Českej republike.

Zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia medzi Českou republikou a krajinou, kde je rezidentom predávajúci Majiteľ dlhopisov, môže vylúčiť zdanenie ziskov z predaja dlhopisov v Českej republike vrátane zabezpečenia dane. Nárok na uplatnenie daňového režimu upraveného zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia môže byť podmienený preukázaním skutočností preukazujúcich, že príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia sa skutočne vzťahuje na príjemcu platby.

Zdanenie v Slovenskej republike

Podľa slovenského zákona o dani z príjmu sú všeobecne príjmy právnických osôb (pre rok 2019) zdaňované 21% sadzbou a príjmy fyzických osôb 19 % sadzbou s výnimkou príjmu, ktorý prevyšuje v danom roku 176,8-násobok životného minima; v takom prípade sú zdaňované sadzbou vo výške 25 %.

V prípade zrážkovej dane predstavuje sadzba (pre rok 2019) 19 %; ak sú tieto príjmy vyplácané, poukázané alebo pripísané daňovému rezidentovi štátu, s ktorým nemá Slovenská republika príslušnú medzinárodnú zmluvu, sadzba predstavuje 35 %. Zoznam týchto štátov je uverejnený na internetovej stránke Ministerstva financií Slovenskej republiky.

Úrokový príjem

Podľa príslušných ustanovení slovenského zákona o dani (účinného ku dňu 29. 4. 2019) z príjmu:

- (a) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky podliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (b) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, sa budú zahŕňať do daňového priznania a budú podliehať sadzbe vo výške 19 % a 14 % odvodom do zdravotnej poisťovne;

úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je právnickou osobou, budú súčasťou základu dane z príjmu a budú podliehať sadzbe vo výške 21 %;

Ak sa zmení zákonná úprava dane z príjmu počas trvania záväzkov z Dlhopisov, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle právnych predpisov účinných v čase vyplácania.

Emitent neposkytne Majiteľom dlhopisov žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti s akoukoľvek daňou.

Príjem z predaja

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou (v roku 2019), ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby so sídlom mimo územia Slovenskej republiky, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú všeobecne 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 s bydliskom mimo územia Slovenskej republiky, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Prípadné straty z predaja Dlhopisov nemožno považovať za daňovo uznateľné. V prípade, že fyzická osoba drží dlhopisy dlhšie než jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov.

Devízová regulácia v Českej a Slovenskej republike

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Českej republike predmetom devízovej regulácie. Podobne nie je predmetom devízovej regulácie v Slovenskej republike.

V prípade, kedy príslušná medzinárodná dohoda o ochrane a podpore investícií uzatvorená medzi Českou republikou a štátom, ktorého rezidentom je príjemca platby, nestanoví výhodnejšie zaobchádzanie, môžu cudzozemskí majitelia Dlhopisov podľa českých právnych predpisov (ak osobitný zákon nestanovuje inak) nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za českú menu alebo naopak. Môžu tak urobiť bez devízových obmedzení a transferovať výnos z Dlhopisov, sumy zaplatené Emitentom v súvislosti s uplatnením práva Majiteľov dlhopisov na predčasné odkúpenie Dlhopisov Emitentom, prípadne splatenú menovitú hodnotu Dlhopisov z Českej republiky v cudzej alebo českej mene.

Na základe zákona č. 240/2000 Zb., o krízovom riadení a o zmene niektorých zákonov (krízový zákon) však môže vláda v čase trvania núdzového stavu nariadiť zákaz:

- (a) nadobúdania peňažných prostriedkov v cudzej mene, cenných papierov a zaknihovaných cenných papierov, ktorých emitentom je osoba s trvalým pobytom alebo sídlom mimo územia Českej republiky, ako aj peniazmi oceniteľných práv a záväzkov od nich odvodených, za českú menu,
- (b) realizácie všetkých platieb z Českej republiky do zahraničia vrátane platieb medzi poskytovateľmi platobných služieb a ich pobočkami,
- (c) ukladania peňažných prostriedkov na účty v zahraničí,
- (d) predaja cenných papierov a zaknihovaných cenných papierov, ktorých emitentom je osoba s trvalým pobytom alebo sídlom v Českej republike, osobám s trvalým pobytom alebo sídlom mimo územia Českej republiky,
- (e) prijímania úverov od osôb s trvalým pobytom alebo sídlom mimo územia Českej republiky,
- (f) zakladania účtov v Českej republike osobám s trvalým pobytom alebo sídlom mimo územia Českej republiky a ukladanie peňažných prostriedkov na ich účty.

VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI

Táto kapitola „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ je len súhrnom určitých právnych súvislostí českého práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Tento súhrn neuvádza akékoľvek právne súvislosti vymáhania uvedených nárokov vyplývajúcich z právnych predpisov akéhokoľvek iného štátu než Českej republiky. Toto súhrn vychádza z právnych predpisov účinných k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu a ich prevažujúceho výkladu a môže podliehať následnej zmene (aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tejto kapitole sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z verejne prístupných dokumentov. Emitent ani jeho poradcovia nerobia žiadne vyhlásenie týkajúce sa presnosti alebo úplnosti informácií tu uvedených. Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im posúdiť so svojimi právnymi poradcami otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi v každom príslušnom štáte.

Dlhopisy sú vydané českým Emitentom podľa českého práva. Na súdne konanie v súvislosti s Dlhopismi sú príslušné všeobecné súdy Českej republiky. Emitent neudelil súhlas s príslušnosťou zahraničného súdu v súvislosti s Dlhopismi ani nevymenoval žiadneho zástupcu pre súdne konanie v akomkoľvek zahraničnom štáte. V dôsledku vyššie uvedeného môže byť pre nadobúdateľa Dlhopisov nemožné podať v zahraničí žalobu alebo začať akékoľvek konanie proti Emitentovi alebo požadovať od zahraničných súdov vydanie súdnych rozhodnutí proti Emitentovi alebo plnenie súdnych rozhodnutí vydaných takými súdmi, ktoré sú založené na ustanoveniach zahraničných právnych predpisov. Emitent upozorňuje, že podľa jeho vedomostí súdy Českej republiky by meritórne nerozhodovali o žalobe vznesenej v Českej republike na základe akéhokoľvek porušenia verejnoprávnych predpisov ktoréhokoľvek štátu okrem Českej republiky zo strany Emitenta, predovšetkým o akejkoľvek žalobe pre porušenie akéhokoľvek zahraničného zákona o cenných papieroch.

V prípadoch, kedy Česká republika uzavrela s určitým štátom (okrem členských štátov EÚ) medzinárodnú zmluvu o uznaní a výkone súdnych rozhodnutí, výkon súdnych rozhodnutí takého štátu sa riadi príslušnými ustanoveniami danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takej zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Českej republike za podmienok stanovených v zákone č. 91/2012 Zb., o medzinárodnom práve súkromnom, v znení neskorších predpisov („ZMPS“).

Podľa ZMPS nemožno uznať ani vykonať rozhodnutia súdov cudzieho štátu a rozhodnutia úradov cudzieho štátu o právach a povinnostiach, o ktorých by podľa ich súkromnoprávnej povahy rozhodovali v Českej republike súdy, rovnako ako cudzie súdne zmiery a cudzie notárske a iné verejné listiny v týchto veciach (spoločne ďalej na účely tohto odseku tiež len „cudzíe rozhodnutia“), ak:

- (a) vec náleží do výlučnej právomoci českých súdov, alebo ak by sa konanie nemohlo byť uskutočniť pred žiadnym orgánom cudzieho štátu, keby sa ustanovenie o príslušnosti českých súdov použilo na posúdenie právomoci cudzieho orgánu, s výnimkou prípadu, keď sa účastník konania, proti ktorému smeruje cudzie rozhodnutie, dobrovoľne podrobil právomoci cudzieho orgánu; alebo
- (b) o tom istom právnom pomere sa vedie konanie na českom súde a toto konanie bolo začaté skôr, než bolo začaté konanie v cudzine, v ktorom bolo vydané rozhodnutie, ktorého uznanie sa navrhuje; alebo
- (c) o tom istom právnom pomere bolo českým súdom vydané právoplatné rozhodnutie alebo ak už bolo v Českej republike uznané právoplatné rozhodnutie orgánu tretieho štátu; alebo
- (d) účastníkovi konania, voči ktorému má byť uznané rozhodnutie, bola odňatá postupom cudzieho orgánu možnosť riadne sa zúčastniť na konaní, predovšetkým ak mu nebolo doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; alebo

- (e) uznanie by bolo v zjavnom rozpore s verejným poriadkom; alebo
- (f) nie je zaručená vzájomnosť; vzájomnosť sa nevyžaduje, ak cudzie rozhodnutie nesmeruje proti štátnemu občanovi Českej republiky alebo českej právnickej osobe. Ministerstvo spravodlivosti poskytne súdu na jeho žiadosť oznámenie o vzájomnosti zo strany cudzieho štátu. Také oznámenie nie je pre súd záväzné, súd však k nemu prihliadne ako k akémukoľvek inému dôkazu.

V súvislosti s členstvom Českej republiky v EÚ je v Českej republike priamo aplikovateľné nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach. Na základe tohto nariadenia sú súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Českej republike.

INTERPRETÁCIA

Zoznam použitých definícií a skratiek

Pojmy uvedené veľkým začiatočným písmenom majú v tomto Prospekte tento význam:

Aranžér znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, so sídlom Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 16661, postavenie aranžéra emisie Dlhopisov;

BCPP znamená burzu cenných papierov s obchodným názvom Burza cenných papírů Praha, a.s., so sídlom Rybná 14/682, Praha 1, Česká republika, IČO: 471 15 629, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod sp. zn. B 1773;

Centrálny depozitár znamená spoločnosť Centrální depozitář cenných papírů, a.s., so sídlom Rybná 682/14, Staré město, 110 00 Praha 1, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod sp. zn. B 4308;

ČNB alebo **Česká národní banka** znamená právnickú osobu zriadenú zákonom č. 6/1993 Zb., o Českej národnej banke, v znení neskorších predpisov, resp. akéhokoľvek jej právneho nástupcu v súlade s právnymi predpismi Českej republiky;

ČR znamená Česká republika;

Dlhopisy znamenajú dlhopisy vydávané podľa Emisných podmienok;

Emisné podmienky znamenajú emisné podmienky Dlhopisov, ktorých znenie je uvedené v kapitole „Znenie emisných podmienok“ tohto Prospektu;

Emitent znamená spoločnosť JTRE Financing 3, s.r.o., so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478;

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

EÚ znamená Európska únia;

GBP znamená britskú libru, zákonné platidlo Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska;

IFRS v znení prijatom EÚ znamenajú Medzinárodné štandardy finančného výkazníctva vyhotovené v súlade so štandardmi a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (International Accounting Standards Board), v minulosti boli nazývané Medzinárodné účtovné štandardy (IAS);

Insolvenčný zákon znamená zákon č. 182/2006 Zb., insolvenčný zákon, v znení neskorších predpisov;

J&T Banka znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 1731;

J&T IB and Capital Markets znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, so sídlom Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapísanú v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou B 16661;

Kč znamená českou korunu, zákonnou měnu České republiky;

Manažér znamená společnost J&T Banka, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním registru vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731, v postavení manažera emise Dlhopisov;

Mimoriadny úrokový výnos má význam uvedený v článku 0 Emisných podmienok;

Nariadenie o prospekte znamená Nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva smernica 2003/71/ES Európskeho parlamentu a Rady, pokiaľ ide o informácie uvedené v prospekte, ako aj ich formát, uvádzanie odkazov a uverejnenie týchto prospektov a šírenie reklamy;

Občiansky zákonník znamená zákon č. 89/2012 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov;

Projekt znamená obchodný zámer realizovať výstavbu rezidenčného a kancelárskeho objektu na pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsanom v katastri nehnuteľností pod číslom TGL 101402;

Prospekt znamená tento prospekt Dlhopisov;

Sesterské spoločnosti znamenajú spoločne spoločnosti Parkside a Office;

Skupina Emitenta má význam uvedený v kapitole „Informácie o Emitentovi“, podkapitola „Organizačná štruktúra“, časti „Organizačná štruktúra skupiny“ tohto Prospektu; Skupina Emitenta má iný význam než Skupina v Emisných podmienkach;

Spoločník znamená spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a riadiaca sa cyperským právom, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapsaná v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, Oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózie, registračné číslo spoločnosti: HE 217553;

Spoločnosť Office alebo **Office** znamená spoločnosť Park Side Offices Ltd, založenú a riadiacu sa právom Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska, so sídlom 22 Welbeck Street, London, W1G 8EF, Veľká Británie, zapsaná v obchodnom registri Veľkej Británie a Severného Írska pod registračným číslom 11736963;

Spoločnosť Parkside alebo **Parkside** znamená spoločnosť Park Side London Ltd., založenú a riadiacu sa právom Britských panenských ostrovov, so sídlom Hauteville Trust (BVI) Limited, Road Town, Tortola, Britské panenské ostrovy, zapsanú v obchodnom registri vedenom na Britských panenských ostrovoch pod registračným číslom 1983456;

Syndikovaný úver znamená úver poskytnutý spoločnosti Parkside zo strany J&T Banky a Poštovej banky, a.s., IČO: 31 340 890, so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, Bratislava 811 02;

Úver Office znamená 1) úverovú zmluvu, ktorá má byť prípadne uzatvorená medzi Emitentom a Spoločnosťou Office, v ktorej by sa Emitent zaviazal poskytnúť časť čistého výťažku z emise Dlhopisov spoločnosti Office, alebo 2) práva a povinnosti voči spoločnosti Office zo (syndikovaného) financovania poskytnutého spoločnosti Office treťou osobou, ak budú následne (úplne alebo čiastočne) nadobudnuté Emitentom od pôvodného veriteľa; oboje s parametrami zodpovedajúcimi článku 6.4 Emisných podmienok;

Úver Parkside znamená 1) úverovú zmluvu, ktorá má byť prípadne uzatvorená medzi Emitentom a Spoločnosťou Parkside, v ktorej by sa Emitent zaviazal poskytnúť časť čistého výťažku z emisie Dlhopisov spoločnosti Parkside, alebo 2) práva a povinnosti voči spoločnosti Parkside zo Syndikovaného úveru alebo iného financovania poskytnutého Spoločnosti Parkside treťou osobou, ak budú následne (úplne alebo čiastočne) nadobudnuté Emitentom od pôvodného veriteľa; oboje s parametrami zodpovedajúcimi článku 6.3 Emisných podmienok;

Úvery znamenajú spoločne Úver Office a Úver Parkside;

Majiteľ dlhopisov má význam uvedený v úvodných ustanoveniach kapitoly „Znenie emisných podmienok“ tohto Prospektu;

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

Zákon o dlhopisoch znamená zákon č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v znení účinnom do 4. 1. 2019 (pozri Čl. II ods. 3 zákona č. 307/2018 Zb.);

Zákon o obchodných korporáciách znamená zákon č. 90/2012 Zb., o obchodných spoločnostiach a družstvách, v znení neskorších predpisov;

ZKPT alebo **Zákon o podnikaní na kapitálovom trhu** znamená zákon č. 256/2004 Zb., o podnikaní na kapitálovom trhu, v znení neskorších predpisov.

Pojmy a skratky uvedené v Emisných podmienkach

Znenie Emisných podmienok v kapitole „Emisné podmienky“ tohto Prospektu obsahuje vlastné definície a skratky.

ADRESY

EMITENT

JTRE Financing 3, s.r.o.

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

MANAŽÉR

J&T BANKA, a.s.

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

ARANŽÉR

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

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCA ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

AUDÍTOR EMITENTA

FSG Finaudit, s.r.o.

Třída Svobody 645/2
779 00 Olomouc
Česká republika