

220 BLACKFRIARS

UK Blackfriars financing, s.r.o.

Dlhopisy BLACKFRIARS 2029 bez úrokového výnosu (zero coupon)

**v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 76 000 000 EUR zabezpečené záložným právom
splatné v roku 2029**

ISIN: SK4000027488

UK Blackfriars financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 951 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 187966/B, LEI: 097900CAKA0000263233 (ďalej len **Emitent**) bude vydávať dlhopisy v celkovej menovitej hodnote do 76 000 000 EUR podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa zabezpečených záložným právom (ďalej len **Dlhopisy**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).

Závazky Emitenta z Dlhopisov sú zabezpečené záložným právom na 100% obchodného podielu Emitenta, záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči spoločnosti 220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED, spoločnosti založenej a existujúcej podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 14552168, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len **Holdingsová spoločnosť**) a záložným právom riadiacim sa právom Anglicka a Walesu (angl. *equitable mortgage*) k akciám Holdingovej spoločnosti v prospech spoločného zástupcu Majiteľov, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, podnikajúcej na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanej v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Po, vložka č. 1320/B (ďalej len **Agent pre zabezpečenie**).

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

Tento Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len NBS) rozhodnutím dňa 18. júna 2025, ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.

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

Prospekt je platný do 18. júna 2026. Povinnosť doplniť Prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už Prospekt nie je platný.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali samostatne uvážiť vhodnosť investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy riziká opísané v článku 0 Prospektu „Rizikové faktory“.

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

Prospekt zo dňa 16. júna 2025.

Hlavný manažér

J&T BANKA, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. SÚHRN	3
1.1 Úvod a upozornenia	3
1.2 Kľúčové informácie o emitentovi	3
1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch	5
1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu	6
2. Rizikové faktory	9
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	9
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine	11
2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	21
3. Prehlásenie zodpovednosti	27
4. Informácie o Emitentovi	28
4.1 Audítori Emitenta	28
4.2 Základné informácie o Emitentovi	28
4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti	29
4.4 Organizačná štruktúra	32
4.5 Informácie o trendoch	34
4.6 Prognózy a odhady zisku	35
4.7 Riadiace a dozorné orgány	35
4.8 Hlavní akcionári	36
4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	37
4.10 Súdne a rozhodcovské konania	38
4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta	38
4.12 Významné zmluvy	38
5. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu	39
6. Dostupné dokumenty	40
7. Údaje o cenných papieroch – Podmienky Dlhopisov	41
8. Podmienky ponuky	81
8.1 Dodatočné informácie	83
9. Všeobecné informácie	86
10. Upozornenia a obmedzenia	88
11. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike	91
11.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike	91
11.2 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike	91
11.3 Devízová regulácia v Slovenskej republike	92
12. Zoznam definovaných pojmov a skratiek	93

PROSPEKT

1. SÚHRN

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

1.1 Úvod a upozornenia

Upozornenia	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k prospektu zo dňa 16. júna 2025 (ďalej len Prospekt).</p> <p>Akkoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi Prospekt ako celok, a to vrátane aj jeho prípadných dodatkov.</p> <p>Investor môže stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť v prípade, že Emitent nebude mať dostatok prostriedkov na splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov a/alebo vyplatenie výnosov z Dlhopisov zodpovedajúcich rozdielu medzi výškou Emisného kurzu a ich Menovitou hodnotou. V prípade, ak je na súd podaná žaloba týkajúca sa informácií obsiahnutých v Prospekte, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátneho práva znášať náklady na preklad Prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu, alebo ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov.</p>
Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)	<p>Názov Dlhopisu je BLACKFRIARS 2029.</p> <p>Dlhopisom bol spoločnosťou Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 493/B (ďalej len Centrálny depozitár alebo CDCP) pridelený identifikačný kód ISIN SK4000027488.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta	<p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť UK Blackfriars financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 951 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 187966/B, LEI: 097900CAKA0000263233 (ďalej len Emitent).</p> <p>Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2 5941 8200.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra, ktorým je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej len J&T BANKA a v tejto kapacite aj ako Hlavný manažér). Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.</p> <p>Emitent prostredníctvom kótačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&T BANKA (v tejto kapacite ďalej len Kótačný agent), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Prospekt	<p>Prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán pre účely Nariadenia o prospekte na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch. Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk.</p>
Dátum schválenia Prospektu	<p>Prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-917-074 k č. sp. NBS1-000-110-286 zo dňa 18. júna 2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18. júna 2025.</p>

1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

Kto je emitentom cenných papierov?

Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo podľa ktorého	<p>Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 187966/B, IČO: 56 951 086, LEI: 097900CAKA0000263233.</p>
--	--

PROSPEKT

Emitent vykonáva činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len Obchodný zákonník), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len Občiansky zákonník) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).
Hlavné činnosti Emitenta	Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spoločnosti (i) 220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED, spoločnosti založenej a existujúcej podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 14552168, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (Holdingová spoločnosť) alebo prípadne spoločnosti (ii) 220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 14552521, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len Projektová spoločnosť) prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek. Emitent predpokladá, že takto poskytnuté prostriedky budú využité najmä na financovanie a/alebo refinancovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou, a predajom a/alebo prenájmom nebytových priestorov v Projekte Blackfriars a to vo výške celkového alebo časti výnosu z emisie Dlhopisov.
Hlavní akcionári Emitenta	Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť JTRE HOLDING LTD, spoločnosť existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553 (Hlavný akcionár). Hlavný akcionár priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Hlavný akcionár je ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi na hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Peter Piš (16,2 %) a Michal Borguľa (16,2 %) (Koneční vlastníci). Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Hlavný akcionár a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci.
Kľúčové riadiace osoby Emitenta	Kľúčové riadiace osoby Emitenta sú jeho konatelia, ktorými sú od 13. mája 2025 Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán.
Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta	Audítorm Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítora pod č. 96.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

Kľúčové údaje z auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 27. máju 2025 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR:			
Súvaha	k 27. máju 2025 (auditované)	Výkaz ziskov a strát	zostavený za obdobie do 27. mája 2025 (auditované)
Spolu majetok	5 000	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 3 724
Neobežný majetok	0	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	- 3 724
Obežný majetok	5 000	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	- 3 724
Vlastné imanie	1 276		
Spolu vlastné imanie a záväzky	5 000		
Prehľad peňažných tokov		zostavený za obdobie do 27. mája 2025 (auditované)	
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti		0	
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti		0	
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		5 000	
Súčasťou auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 27. máju 2025 je aj správa audítora, ktorá bola bez výhrad.			
Emitent nevykonal od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 27. máju 2025 žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu jeho aktíva, pasíva a výnosy, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.			
Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 27. máju 2025 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok.			

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta	Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti: 1. Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie 2. Riziko likvidity a koncentrácie
---	--

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Riziko prevádzkovej závislosti na Hlavnom akcionárovi a zlyhania infraštruktúry 4. Skupina je vystavená volatilité úrokových sadzieb a inflácii 5. Riziko zhoršenia stavu realitného trhu v Londýne 6. Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi 7. Externé faktory ovplyvňujúce investície do nehnuteľností 8. Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov 9. Kreditné riziko Projektu Blackfriars 10. Riziko plynúce z nadradeného financovania Projektovej spoločnosti 11. Riziko budúceho nadradeného financovania a založenia aktív Projektu v prospech bankových veriteľov 12. Rizikové faktory súvisiace s výstavbou Projektu Blackfriars 13. Závislosť na nájomcoch <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže v dôsledku podstatne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.</p>
--	---

1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u	<p>Dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 76 000 000 EUR splatné v roku 2029, ISIN SK4000027488. Druhom cenného papiera je zabezpečený dlhopis. Dlhopis je zabezpečený záložným právom.</p> <p>Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.</p>
Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti	<p>Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 76 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 76 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 4. júla 2029.</p>
Opis práv spojených s cennými papiermi	<p>Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o dlhopisoch), Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o konkurze). Majiteľ dlhopisov má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi v súlade s Podmienkami, práva vyplývajúce zo Zabezpečenia a právo požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly „Skupiny“, ktorá zahŕňa (i) Emitenta, (ii) Holdingovú spoločnosť a (iii) Projektovú spoločnosť.</p> <p>Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 4. júlu 2026) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti predčasne splatiť Dlhopisy, tak že písomným oznámením Majiteľom určí, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.</p> <p>Obdobne môže predčasná splatnosť dlhopisov nastať v prípade, že dôjde predaju Projektu Blackfriars (ako je tento pojem definovaný nižšie). V tomto prípade sa všetky Dlhopisy stávajú predčasne splatné najneskôr v lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa Predaja Projektu (ďalej len Deň predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu). Skutočnosť, že nastal predaj Projektu Blackfriars a presné určenie Dňa predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu tohto predaja musia byť Majiteľom oznámené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z dôvodu Predaja Projektu.</p> <p>Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s mimoriadnym príplatkom k Diskontovanej hodnote (ako je tento pojem definovaný v Podmienkach) stanoveným v Podmienkach. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie Po predčasnom čiastočnom splatení pojem Menovitá hodnota v Podmienkach bude znamenať</p>

	nezaplatenú menovitú hodnotu každého Dlhopisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu bude nová Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie Menovitej hodnoty. Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (najmä podľa Zákona o konkurze). Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.
Opis poradia prednosti Dlhopisov v prípade platobnej neschopnosti Emitenta	Závazky z Dlhopisov budú zakladat' priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (po zriadení Zabezpečenia a v jeho rozsahu podľa Podmienok) zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov. Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle § 9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.
Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s Podmienkami prevody Dlhopisov v CDCP za určitých podmienok pozastavené a to počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po príslušnom rozhodnom dni (ktorý je vymedzený v Podmienkach v závislosti od konkrétnych okolností, ktoré môžu nastať) až do príslušného dňa splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov.
Výnos Dlhopisov a postup vyplácania	Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom, ktorý je pre Dátum emisie ako prvý deň úpisu vo výške 79,96 % Menovitej hodnoty Dlhopisov a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise ako je uvedené v Podmienkach. Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo dňa 4. júla 2029.

Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

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

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Dlhopisy	Najvýznamnejšie rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom zahŕňajú najmä nasledujúce právne a iné skutočnosti: <ol style="list-style-type: none"> Riziko predčasného splatenia Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou Riziko inflácie Riziko spojené s hodnotou obchodného podielu Emitenta, ktorý je predmetom zabezpečenia Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na výnos investora z Dlhopisov. V prípade, že by sa niektoré z rizík realizovalo, môže dokonca dôjsť k tomu, že investorovi do splatnosti Dlhopisov bude splatená iba časť menovitej hodnoty Dlhopisov alebo príde o celú investíciu.</p>
---	--

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

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

Všeobecné podmienky verejnej ponuky	Dlhopisy budú ponúkané na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosť spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér. Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 18. júna 2025 do dňa 2. júna 2026. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 4. júl 2025. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové
--	--

	<p>účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. V rámci verejnej ponuky bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojej pobočky, J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
<p>Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky</p>	<p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 18. júna 2025 do dňa 2. júna 2026.</p>
<p>Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu</p>	<p>Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. V prípade prijatia Dlhopisov budú Dlhopisy obchodované v súlade s príslušnými pravidlami regulovaného voľného trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.</p>
<p>Plán distribúcie Dlhopisov</p>	<p>Emitent plánuje prostredníctvom Hlavného manažéra ponúkať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky v Slovenskej republike. Investori v Slovenskej republike budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie.</p> <p>Minimálna čiastka, za ktorú bude investor oprávnený upísať a kúpiť Dlhopisy je stanovená na 1 000 EUR, (t. j. minimálna výška objednávky investora je stanovená jeden kus Dlhopisu). Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred v osobitnej sekcii svojho webového sídla www.jtre.sk/dlhopisy.</p> <p>Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi.</p> <p>Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov bude Majiteľom zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.</p> <p>Za účelom úspešného primárneho vysporiadania Emisie (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.</p>
<p>Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky</p>	<p>Všetky náklady na prípravu Emisie predstavovali približne 1 600 000 EUR. Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 59 169 600 EUR.</p> <p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov vo forme verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udeleného Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Prospektu bude Hlavný manažér účtovať investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka poplatkov, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Poplatok za transakciu na iný účet ako držiteľský účet je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle www.jtbanka.sk v časti Užitočné informácie pododkaz Sadzobník poplatkov pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 6. júna 2025 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 6. júna 2025. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Prospektu a ktorí v čase schválenia Prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.</p>

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

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

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

Prečo sa Prospekt vypracúva?

Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov	Čisté výnosy z Emisie budú využité na financovanie a/alebo refinancovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou a prenájmom komerčných priestorov v Projekte Blackfriars. Podmienky zároveň umožňujú dočasné použitie prostriedkov na iné účely. Čistá suma výnosov z Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 59 169 600 EUR.
Spôsob umiestnenia Dlhopisov	Dlhopisy budú umiestnené na regulovaný voľný trh BCPB Hlavným manažérom. Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, k vyhľadaniu potenciálnych investorov do Dlhopisov, umiestneniu a predaju Dlhopisov týmto investorom. Ponuka Dlhopisov tak bude vykonávaná na tzv. „best efforts“ báze. Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s emisiou Dlhopisov povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.
Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke	<p>Hlavný manažér môže byť motivovaný predajť Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov (hoci Emitent o takých skutočnostiach nemá vedomosť). Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na Emisii v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na Emisii môže okrem prípravy Emisie spočívať aj v upísaní celej, alebo časti Emisie na primárnom trhu.</p> <p>Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môžu Emitentovi, Hlavnému akcionárovi alebo ostatným spoločnostiam Skupiny v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.</p> <p>Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti sa môžu v budúcnosti podieľať na financovaní Skupiny formou bankového úveru alebo iným spôsobom. Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícii Administrátora, Kótačného agenta a Agenta pre zabezpečenie.</p> <p>Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre Emisiu a ponuku Dlhopisov.</p>

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené v tomto článku Prospektu. Riziká ovplyvňujúce schopnosť Emitenta splatiť záväzky z Dlhopisov sa týkajú jednak samotného Emitenta, ale tiež úspechu predaja a/alebo prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov (ďalej len **Komerčné priestory**) v polyfunkčnom objekte s marketingovým označením 220 Blackfriars Road, ktorý sa nachádza v londýnskej časti Southwark na adrese 220 Blackfriars Road, v meste Londýn, Spojené kráľovstvo (ďalej len **Projekt Blackfriars**) vzhľadom na to, že Emitent poskytne čistý výnos z Dlhopisov Holdingovej spoločnosti a prípadne Projektovej spoločnosti (ako sú definované nižšie) na jeho výstavbu*

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

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

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi sú rozdelené na:

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

Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta

Riziko Emitenta ako účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie

Emitent je spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Účelom jeho existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie Dlhopisov a ich poskytnutie Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek. Samotná Holdingová spoločnosť je holdingovou spoločnosťou, ktorá mimo vlastníctva a/alebo správy svojho majetkového podielu v spoločnosti 220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 14552521, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len **Projektová spoločnosť**) nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť. Emitent nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť a nemôže preto z vlastných podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie záväzkov z Dlhopisov, ak by zdroj splatenia Dlhopisov, ktorým je získavanie peňažných prostriedkov primárne z predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Blackfriars, nebol dostatočný na ich úplné splatenie.

Riziko likvidity a koncentrácie

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

nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho finančnú situáciu a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

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

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

Riziko prevádzkovej závislosti na Hlavnom akcionárovi a zlyhania infraštruktúry

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

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

Emitenta priamo ovláda a kontroluje Hlavný akcionár, ktorý vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Ak by došlo k situácii, že jedna alebo viacero osôb, ktoré sú ku dňu tohto Prospektu Konečnými vlastníkmi prestanú agregovane ovládať podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta, Hlavného akcionára aspoň 50 %, Majitelia majú možnosť podľa článku 17.4 Podmienok požiadať o odkúpenie Dlhopisov.

Riziko straty kľúčových osôb

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

Právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory

Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze

Spoločnosti, ktoré boli založené za účelom získania finančných prostriedkov (napr. formou vydania emisie dlhopisov), medzi ktoré patrí aj Emitent, sa spravidla v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním dlhopisov, či prijatím externého bankového financovania a/alebo vnútroskupinovej zadlženosti dostanú do krízy. Emitent sa pravdepodobne v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a je možné, že bude v kríze až do splatnosti emisie Dlhopisov, čo bude vyplývať zo zverejnenej účtovnej závierky Emitenta za rok 2025, a tiež následne zverejnených účtovných závierok. Krízou sa podľa § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100 (na účely tohto rizikového faktoru ďalej len **kríza**). Fakt, že Emitent je v kríze, nepredstavuje Prípád neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Podmienok.

Riziko vyplývajúce z prípadného poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi

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

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

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

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

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

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

K dátumu vyhotovenia Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok či finančnú situáciu Emitenta. Prípadné súdne spory by však v budúcnosti mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na jeho strane. Prípadné porušenia legislatívy (akejkol'vek povahy, vrátane neúmyselnej) môžu viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákaze činnosti.

2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine

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

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Skupine sú rozdelené na:

- (a) rizikové faktory týkajúce sa podnikania Skupiny;
- (b) rizikové faktory súvisiace s Projektom Blackfriars a jeho prevádzkou;

- (c) právne a regulačné rizikové faktory súvisiace s Projektom Blackfriars.

Rizikové faktory týkajúce sa podnikania Skupiny

Skupina je vystavená volatilite úrokových sadzieb a inflácii

V posledných troch rokoch sa úrokové sadzby stanovené centrálnymi bankami v Spojenom kráľovstve a Eurozóne zvýšili, aby sa čelilo riziku rastúcej inflácie. Úrokové sadzby stanovené Bank of England v Spojenom kráľovstve sa v posledných mesiacoch stabilizovali, pričom Bank of England 6. februára 2025 pristúpila k zníženiu úrokových sadzieb o 25 bázických bodov na aktuálnu sadzbu 4,5 % a Rada guvernérov ECB v Európe 23. apríla 2025 pokračovala v znižovaní svojej hlavnej úrokovej sadzby z 2,5 % na 2,25 %. Sadzby však zostávajú na výrazne vyššej úrovni ako pred júlom 2022 (v prípade eura a decembrom 2021 v prípade britskej libry), a ak úrokové sadzby zostanú na súčasnej vyššej úrovni alebo sa ďalej zvýšia, Skupina môže byť povinná platiť vyššiu úrokovú sadzbu pri refinancovaní akéhokoľvek dlhu s pevnou úrokovou sadzbou, ktorý vznikol pri nižších sadzbách, alebo pri akomkoľvek dlhu, na ktorý sa nevzťahuje pevná úroková sadzba.

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

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

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

Riziko zhoršenia stavu realitného trhu v Londýne

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

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

Riziko koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi

Projekt Blackfriars je vystavený riziku koncentrácie v segmente trhu s kancelárskymi priestormi. Dopyt po kancelárskych priestoroch a schopnosť nájomcov uhrádzať dohodnuté nájomné môžu byť významne

ovplyvnené trendom hospodárskeho vývoja, rastom alebo poklesom úrokových sadzieb, inflácie, zamestnanosti alebo inými faktormi. Štrukturálne zmeny v obchodných a pracovných preferenciách, ako napríklad hybridná práca, dopyt po energeticky efektívnych nehnuteľnostiach a zvýšenie využívania umelej inteligencie, by mohli mať nepriaznivý vplyv na dopyt po aktívach Skupiny.

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

Externé faktory ovplyvňujúce investície do nehnuteľností

Hodnota Projektu Blackfriars je citlivá na zmeny v investičnom dopyte po nehnuteľnostiach v Spojenom kráľovstve a stabilite trhu s nehnuteľnosťami v tejto krajine. Existuje niekoľko rizík, ktoré môžu ovplyvniť úroveň investičného dopytu. Patrí medzi nich najmä zdravie britskej ekonomiky, atraktivnosť investícií v Spojenom kráľovstve, dostupnosť dlhového financovania a relatívna atraktivnosť iných tried investičných aktív. Medzi ďalšie faktory, ktoré by mohli ovplyvniť investičný dopyt, patrí aj politická neistota, zastarávanie nehnuteľností, zmeny v preferenciách nájomcov a zákazníkov, zmeny všeobecne záväzných predpisov a politík, zmeny v zdaňovaní v Spojenom kráľovstve a ďalšie faktory, ktoré sú mimo kontroly Skupiny (vrátane pretrvávajúceho geopolitického napätia vyplývajúceho z vojen na Ukrajine a na Blízkom východe, a ekonomickej neistoty vrátane potenciálneho oživenia inflačných tlakov a vplyvu úrokových sadzieb). Navyše, nová vláda Spojených štátov amerických (ďalej len USA), v roku 2025 pristúpila k zvyšovaniu a/alebo zavádzaniu nových obchodných cieľ, ktoré sa týkajú širokej škály dovážaného tovaru a/alebo krajín, z ktorých tovary pochádzajú. Akokoľvek ku dňu tohto prospektu nie je možné predpovedať dopady týchto krokov, rastúci protekcionizmus a obchodné napätie medzi USA na jednej strane, Európskou úniou, Čínou, Mexikom, Kanadou na druhej strane môžu potenciálne viesť najmä k (i) spomaleniu globálneho hospodárskeho rastu, (ii) zvýšeniu inflácie a (iii) výrazným zmenám v medzinárodných obchodných vzťahoch a dodávateľských reťazcoch. Tieto negatívne dopady, môžu byť znásobené v prípade, že krajiny, ktoré sú novými clami dotknuté, v reakcii na tieto clá pristúpia k odvety opatreniam.

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

Devízové riziko Skupiny

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

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

Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov

Ustanovenia Podmienok limitujú Holdingovú spoločnosť a Projektovú spoločnosť v tom, aké záväzky voči tretím osobám môže prijímať. Ak by aj napriek týmto obmedzeniam Holdingová spoločnosť a/alebo Projektová spoločnosť, ktorej Emitent poskytne formou úverov a/alebo pôžičiek čistý výnos z emisie Dlhopisov mala aj iné finančné zadlženie voči tretím osobám, odlišným od Emitenta, môže to

výrazne zvýšiť kreditné riziko Emitenta. Toto riziko sa materializuje najmä v prípade, ak splatnosť pohľadávok tretích osôb nastane pred splatnosťou finančného zadlženia voči Emitentovi, čo by pravdepodobne malo dopad na schopnosť Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti plniť svoje záväzky voči Emitentovi. Záväzky Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti voči Emitentovi môžu mať tzv. *pari passu* (rovnocenné) postavenie so záväzkami Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti voči takémuto veriteľovi (tretej osobe), čo môže v prípade nedostatočných zdrojov na strane Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti znamenať, že prípadný majetok Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti bude použitý k pomernej úhrade záväzkov voči takémuto veriteľovi (tretej osobe) a zároveň Emitentovi. Existuje tak riziko, že Emitent nedosiahne plné uspokojenie svojej pohľadávky. Ak by sa vyššie uvedené riziko materializovalo, bude mať pravdepodobne vplyv na schopnosť Emitenta uspokojiť sa z majetku Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti, čo by vo výsledku malo negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Rizikové faktory súvisiace s Projektom Blackfriars a jeho výstavbou a prevádzkou

Kreditné riziko Projektu Blackfriars

Emitent má v úmysle použiť celý výťažok z Emisie primárne na priame alebo nepriame (prostredníctvom Holdingovej spoločnosti) financovanie Projektovej spoločnosti prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta, z ktorých plánuje splatiť svoje záväzky z Dlhopisov, bude splatenie úverov a/alebo pôžičiek poskytnutých Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti, pričom Projektová spoločnosť na splatenie použije hlavne príjem z predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Blackfriars. Emitent je teda vystavený kreditnému riziku Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti, čo znamená, že schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov je ovplyvnená schopnosťou týchto spoločností plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas a zároveň schopnosti Projektovej spoločnosti dosiahnuť príjem z predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Blackfriars. Ak by Projekt Blackfriars nebol komerčne úspešný, prípadná predajná hodnota Komerčných priestorov by nezodpovedala obdobným komerčne úspešným nehnuteľnostiam alebo by jednotliví nájomcovia Komerčných priestorov neboli schopní riadne a včas splatiť svoje splatné záväzky, nezískala by Projektová spoločnosť peňažné prostriedky na uhradenie záväzkov voči Holdingovej spoločnosti a/alebo Emitentovi. Neúspech Projektu môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Projektovej spoločnosti, čo následne bude mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Holdingovej spoločnosti a/alebo Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Existuje tiež možnosť, že Emitent prostriedky získané z Dlhopisov, ktoré prechodne nie sú potrebné na financovanie Projektu Blackfriars, dočasne poskytne vo forme úveru alebo pôžičky svojim iným spriazneným spoločnostiam. Zodpovedajúce pohľadávky Emitenta budú založené v prospech Majiteľov, ale Emitent tak môže byť dočasne vystavený aj kreditnému riziku týchto ďalších spoločností.

Riziko plynúce z budúceho nadradeného financovania Projektovej spoločnosti

Projektová spoločnosť bude s veľkou pravdepodobnosťou v budúcnosti dlžníkom na základe nadradeného financovania, z ktorého sa bude financovať development a výstavba Projektu Blackfriars (ďalej len **Budúci nadradený úver**). V tejto súvislosti sa očakáva, že všetky významné aktíva Projektu Blackfriars budú založené v prospech veriteľov z Budúceho nadradeného úveru. Pohľadávky z Dlhopisov sú zabezpečené iba záložným právom na obchodný podiel Emitenta, záložným právom na pohľadávky Emitenta voči Holdingovej spoločnosti, záložným právom riadiacim sa podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu (angl. *equitable mortgage*) na akcie Holdingovej spoločnosti, všetko v zmysle článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) Podmienok. Emitent ani Majitelia dlhopisov teda nebudú mať nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja žiadneho majetku Projektovej spoločnosti. Ak by došlo k porušeniu záväzkov Projektovej spoločnosti z Budúceho nadradeného úveru, existuje predpoklad, že za stanovených podmienok môže nastať ich predčasná splatnosť a výkon záložného práva zo strany veriteľov, pričom výťažok z výkonu zabezpečenia by bol prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z Budúceho nadradeného úveru. Výkon záložného práva by tiež Projektovú spoločnosť mohol významne obmedziť pri dispozícii s jej majetkom a jej schopnosť splatiť svoje záväzky voči Emitentovi.

Existencia Budúceho nadradeného úveru výrazne zvyšuje kreditné riziko Emitenta, keďže výnosy primárne z predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Blackfriars by sa použili v prvom rade na splatenie tohto Budúceho nadradeného úveru a až následne na splatenie záväzkov Projektovej spoločnosti voči Holdingovej spoločnosti a/alebo Emitentovi, z čoho sa v poslednom kroku splatí Dlhopisy. Ak by príjmy z predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov v Projekte Blackfriars nepostačovali na úplné splatenie Budúceho nadradeného bankového úveru ako aj záväzkov Projektovej spoločnosti voči Holdingovej spoločnosti a/alebo Emitentovi, Budúci nadradený úver by bol splatený prednostne. Pohľadávky z Dlhopisov sú teda štrukturálne podriadené Budúcemu nadradenému úveru. Existuje riziko, že Emitent by v tomto prípade nedosiahol plné uspokojenie svojej pohľadávky z úveru alebo pôžičky poskytnutej Holdingovej spoločnosti a/alebo priamo Projektovej spoločnosti, čo by malo nepriaznivý vplyv na jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko budúceho nadradeného financovania a založenia aktív Projektu v prospech bankových veriteľov

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

Rizikové faktory súvisiace s výstavbou Projektu Blackfriars

Projekt Blackfriars čelí rizikám špecifickým pre fázu developmentu, v ktorej sa nachádza. Vo vzťahu k Projektu Blackfriars je v čase vyhotovenia Prospektu vydané právoplatné stavebné povolenie (angl. *planning permission*). Uvedený stav umožňuje výstavbu Projektu Blackfriars. Náležitý projektový návrh a plánovanie sú dôležité na vytvorenie produktu s parametrami, ktoré požaduje daný trh, ako aj na splnenie požiadaviek stanovených v rôznych stavebných predpisoch. Ak by Projekt Blackfriars nebol náležite navrhnutý, pričom sa problém zistí až v neskoršom štádiu výstavby, môže dôjsť k vzniku dodatočných nákladov. Niektoré zmeny návrhu, ktoré sa vykonajú počas obdobia výstavby, môžu viesť k vzniku povinnosti absolvovať ďalší povoľovací proces. Projektová spoločnosť môže čeliť nárokom v súvislosti s vadami výstavby Projektu Blackfriars a s vadami, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na tvorbu jej výnosov z predaja a/alebo prenájmu Komerčných priestorov a dobrú povest' Projektu Blackfriars. Výstavba Projektu podlieha riziku nárokov v súvislosti s výstavbou, nárokov z väd, nárokov na vykonanie opravných alebo iných prác a súvisiacej nepriaznivej medializácie. Nízke ale nie úplne vylúčené riziko predstavujú tiež možné právne vady resp. spochybnenie vlastníctva pozemkov patriacich k Projektu Blackfriars. Akákoľvek žaloba podaná voči Projektovej spoločnosti a s tým súvisiaca negatívna medializácia týkajúca sa kvality alebo iných aspektov Projektu Blackfriars alebo neschopnosť dokončiť jeho výstavbu podľa harmonogramu a/alebo stanoveného rozpočtu, by mohla mať podstatný nepriaznivý dopad na jeho povest' a na to, ako jej cieľoví klienti vnímajú Projekt Blackfriars. Navyše, chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybnéj konštrukcie, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami a tým vyvolanou celkovou negatívnou publicitou Projektu Blackfriars. V krajnom prípade môžu zlyhania vo fáze projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu výrazne presiahnuť krytie zabezpečené dodávateľmi služieb. Ak sa stavebná spoločnosť alebo subdodávateľ, ktorého služby sa využívajú pri developmente Projektu Blackfriars, stane platobne neschopným, môže sa stať, že nebude možné uplatniť voči nemu nároky zo záruk a zodpovednosti za vady. Projektovej spoločnosti môžu okrem toho vzniknúť straty v dôsledku opravných prác alebo platenia náhrady škody osobám, ktoré v dôsledku takýchto prác obsahujúcich vady utrpeli straty. Potenciálne škody spojené s výstavbou a následnými povinnosťami môžu ovplyvniť ziskovosť Projektovej spoločnosti a znížiť reálnu hodnotu Projektu Blackfriars. Okrem toho tieto straty a náklady nemusia byť pokryté poistením alebo zárukou stavebnej spoločnosti alebo subdodávateľom a nemusia tak byť uhradené z prípadného poistného plnenia alebo záruky.

Riziko zmluvných protistrán

Projektová spoločnosť je vystavená riziku rôznych zmluvných protistrán, ktoré môžu pri výstavbe Projektu Blackfriars participovať priamo ako zmluvní partneri Projektovej spoločnosti alebo ako zmluvní partneri spoločnosti JTRE LONDON LTD, založenej a existujúcej podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 12058631, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo. Neplnenie zmluvných záväzkov či neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Projektovej spoločnosti a rovnako aj samotného Emitenta. Na projektovanie a výstavbu Projektu Blackfriars bude použitých viacero dodávateľov, ktorí budú vykonávať rôzne projekčné a stavebné činnosti a poskytovať rôzne doplnkové služby potrebné na jeho dokončenie. Napriek tomu, že je kladený dôraz na korektné vzťahy s obchodnými partnermi, existuje riziko, že vplyvom nepredvídateľných udalostí môže dôjsť k predčasnému ukončeniu týchto zmluvných vzťahov či zmene ich parametrov. Toto riziko sa zvyšuje v súčasnej situácii významného rastu cien stavebných materiálov a ostatných nákladov. Všetko toto by mohlo mať negatívny vplyv na priebeh a včasné dokončenie Projektu Blackfriars a jeho konečnú ziskovosť. Neplnenie dodávateľov z hľadiska dohodnutého časového harmonogramu, ceny či kvality môže nepriaznivo ovplyvniť aj jeho celkovú realizáciu. Ak budú existovať určité budúce kúpne zmluvy uzavreté s budúcimi záujemcami na nedokončený projekt vo výstavbe, môže Projektovej spoločnosti vzniknúť povinnosť zaplatiť pokuty za oneskorené dodanie, pričom môže dôjsť až k zrušeniu predmetnej budúcej kúpnej zmluvy. Ak by sa vyššie uvedené riziká materializovali, mohli by mať dopad na činnosť a finančné výsledky nielen Projektovej spoločnosti, ale aj na schopnosť Emitenta plniť si záväzky z Dlhopisov.

Riziko súvisiace s umiestnením Projektu Blackfriars

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

Riziká spojené s ochranou zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri realizácii Projektu Blackfriars

S realizáciou Projektu Blackfriars sú spojené riziká týkajúce sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia. Napr. nehoda týkajúca sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia pri Projekte Blackfriars by mohla viesť k potenciálnym súdnym sporom, významným sankciám alebo poškodeniu jeho dobrej povesti. Monitorovanie a zabezpečovanie osvedčených postupov, týkajúcich sa ochrany zdravia, bezpečnosti a životného prostredia vo vzťahu ku Projektu sa môže stať v budúcnosti akútnejšie a nákladnejšie najmä kvôli rastúcim nákladom na ochranné pomôcky pre personál pracujúci na stavbe, zvyšovaniu cien dodávateľov vzhľadom na obmedzenú kapacitu dostupnej pracovnej sily na trhu práce, neustále sa sprísňujúcej environmentálnej regulácie a nákladom spojeným s jej dodržiavaním. Každé z vyššie uvedených rizík by mohlo mať podstatný nepriaznivý dopad na výsledky hospodárenia Projektovej spoločnosti a negatívne ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť si záväzky z Dlhopisov.

Závislosť na nájomcoch

Schopnosť Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti plniť svoje záväzky vyplývajúce Úveru Blackfriars, a tým nepriamo schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky vyplývajúce z Dlhopisov bude okrem iného závisieť od toho, či Skupina bude po dokončení Projektu Blackfriars schopná tento projekt prenajať za štandardných trhových podmienok a získať tak od budúcich nájomcov trhové nájomné. Schopnosť Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti plniť tieto záväzky by mohla byť ovplyvnená, ak by klesla úroveň obsadenosti alebo ak by významný počet nájomcov nebol schopný plniť svoje záväzky.

Riziká spojené s vážnym narušením činnosti a klimatickými zmenami

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

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

Nezabezpečenie nehnuteľností Skupiny proti extrémnym poveternostným udalostiam môže mať za následok zníženie záujmu investorov a prípadných budúcich nájomcov o nehnuteľnosti Skupiny, ktoré sú momentálne vo výstavbe.

Skupina nemusí byť schopná dosahovať potrebné nájomné za svoje budúce nehnuteľnosti

Hodnota budúcich nehnuteľností vo vlastníctve Skupiny, ako aj príjmy Skupiny budú závisieť od výšky nájomného, ktoré bude možné z portfólia jej nehnuteľností dosiahnuť. Schopnosť Skupiny dosiahnuť potrebné sadzby nájomného za svoje nehnuteľnosti alebo tieto sadzby v budúcnosti zvyšovať vo všeobecnosti môže byť nepriaznivo ovplyvnená všeobecnými hospodárskymi podmienkami v Spojenom kráľovstve. Okrem toho môžu existovať aj iné faktory, ktoré znižujú nájomné alebo môžu obmedziť schopnosť Skupiny prenajať Projekt Blackfriars za priaznivých podmienok, vrátane miestnych faktorov týkajúcich sa konkrétnych nehnuteľností/lokalít (napríklad zvýšená konkurencia). Akékoľvek zlyhanie pri získavaní nájomného, ktoré Skupina očakávala a/alebo odhadovala v rámci rozhodnutia realizovať Projekt Blackfriars môže mať vo všeobecnosti podstatný nepriaznivý vplyv na ziskovosť Skupiny, čistý hmotný majetok a schopnosť Skupiny plniť splátky úrokov a kapitálu zo všetkých dlhových nástrojov.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riziko nedostatočného poistenia majetku

Budúce nehnuteľnosti vo vlastníctve Skupiny budú ohrozená radom prírodných a ľudských faktorov, ktoré môžu mať za následok ich poškodenie alebo zničenie. Hoci na väčšinu týchto rizík zrejme bude možné nehnuteľnosti poistiť, existuje riziko, že v prípade škodovej udalosti poistné plnenie úplne nepokryje vzniknutú škodu. Pre niektoré veľmi špecifické riziká na poistnom trhu neexistuje dostupné poistné krytie alebo je také poistné krytie neprímerane nákladné či do určitej miery obmedzené. Okrem toho nemožno zaručiť, že zamýšľané poistné krytie Skupiny nebude v budúcnosti zrušené, nebude nedostatočné alebo sa nestane ekonomicky nevýhodným. Poistné zmluvy sa riadia zložitým súborom pravidiel a podmienok čo môže vyústiť vo výsledku spôsobiť, že podmienky na výplatu poistného krytia nebudú za každých okolností splnené. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku vyplývajúce z nedostatočného krytia škody na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Skupiny môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny.

Riziko oceňovania Projektu Blackfriars

Vzhľadom na požiadavku uvedenú v článku 11 (*Finančné záväzky*) Podmienok bude po dokončení Projektu Blackfriars na účely výpočtu finančného ukazovateľa LTV používaná metóda trhovej hodnoty na určenie hodnoty Projektu Blackfriars. Pre určenie takej trhovej hodnoty bude zabezpečené ocenenie Projektu Blackfriars jednou zo spoločností uvedených v rovnakom článku Podmienok.

Ocenenia sú vo svojej podstate subjektívne, pričom externí znalci často používajú predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktoré developer alebo externý znalec nemajú v čase oceňovania k dispozícii. Ceny nehnuteľností podliehajú aj značným výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast alebo pokles hrubého domáceho

produktu (**HDP**), nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných alebo rezidenčných nehnuteľnostiach a iné faktory. V dôsledku toho sa môže ocenenie Projektu Blackfriars meniť aj počas krátkeho obdobia, čo môže mať negatívny dopad na splnenie ukazovateľa LTV v situáciách, keď je potrebné výšku tohto ukazovateľa preskúmať, finančnú situáciu Projektovej spoločnosti, finančnú situáciu Holdingovej spoločnosti a následne aj na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

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

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností

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

Právne a regulačné rizikové faktory súvisiace s Projektom Blackfriars

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

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

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

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

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

Skupina je schopná prispôsobiť svoj obchodný model zodpovedajúcim spôsobom len do určitej miery, a preto vidí riziká v nepriaznivých zmenách alebo zvýšenej prístnosti právneho prostredia. Skutočné alebo potenciálne zmeny platných zákonov, predpisov, politik a administratívnych požiadaviek v sektore komerčných nehnuteľností, ako aj riziko stanovenia podmienok zo strany príslušných orgánov

môžu viesť k značnej neistote a dodatočným nákladom, čo by mohlo mať nepriaznivý vplyv na podnikateľskú činnosť, čisté aktíva, finančnú situáciu a výsledky hospodárenia Skupiny.

Skupina môže byť predmetom environmentálnych záväzkov

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

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

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

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

Prevádzkové a strategické riziko

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

Holdingová spoločnosť a Projektová spoločnosť vynakladajú značné úsilie na ochranu svojich systémov, sietí a databáz pred možnými útokmi zo strany tretích strán, fyzickému poškodeniu informačných systémov a predchádzanie ďalším možným problémom. Ak v budúcnosti dôjde k poruchám, odstávkam systému, sietí a databáz, môže to spôsobiť významné hospodárske straty Holdingovej spoločnosti a Projektovej spoločnosti a môže viesť k negatívnemu vplyvu na schopnosť Holdingovej spoločnosti a Projektovej spoločnosti plniť svoje záväzky z Úveru Blackfriars.

Holdingová spoločnosť a Projektová spoločnosť sú vystavené strategickému riziku, teda riziku straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia, nesprávnych podnikateľských rozhodnutí či nesprávnej implementácie podnikateľských rozhodnutí. Nedostatočné riadenie strategického rizika môže mať negatívny vplyv na podnikanie Holdingovej spoločnosti a Projektovej spoločnosti, jej hospodárske výsledky a schopnosť plniť svoje záväzky z Úveru Blackfriars.

2.3 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

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

Rizikové faktory týkajúce sa ustanovení Podmienok Dlhopisov

Riziko predčasného splatenia

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich (úplné alebo čiastočné) predčasné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 4. júlu 2026) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti (tak ako je definovaný v článku 17.1) s príslušným mimoriadnym príplatkom vypočítaným podľa článku 17.3 Podmienok. Obdobne môže predčasné splatenie Dlhopisov nastať aj v prípade predaja Projektu Blackfriars podľa článku 17.5 Podmienok. Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia. Akokoľvek vznikne v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z podnetu Emitenta právo na kompenzáciu vo forme mimoriadneho výnosu Dlhopisu za predčasnú splatnosť (aj čiastočnú), výška tohto mimoriadneho výnosu Dlhopisu nebude celkom kompenzovať stratený výnos. Majiteľ je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou

Majiteľ, ktorého výnos je určený rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisu a jeho nižšou emisnou cenou určenou emisným kurzom, je vystavený riziku poklesu ceny takéhoto Dlhopisu v dôsledku rastu trhových úrokových sadzieb. Kým je nominálny výnos po dobu existencie Dlhopisov fixovaný, aktuálna trhová úroková sadzba na finančnom trhu sa zvyčajne denne mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení cena Dlhopisu, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisu spravidla klesne na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, cena Dlhopisu sa spravidla zvýši na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisu.

Riziko inflácie

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia. Inflácia znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Ak hodnota inflácie prekročí predpokladaný ročný výnos do splatnosti, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná. Miera inflácie v Slovenskej republike meraná indexom spotrebiteľských cien dosiahla v roku 2024 oproti predchádzajúcemu roku v priemere 2,8 %¹, čo s ohľadom na vysokú infláciu v roku 2023 (10,5%) predstavuje najrýchlejšie medziročné spomalenie inflácie za posledných 25 rokov. Napriek tomuto výraznému spomaleniu je inflácia stále nad dlhodobým priemerom, nakoľko

1 Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky. Publikované dňa 15. januára 2024. Dostupné na: https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/informationmessages/inf_sprava_detail/c6e4ddc7-0d57-4f53-8bb3-24b6db0e9cda/tut/p/z1/tVJLU81wGPwtHnpM80FSUrwFBnkIjKA15OL0EWiFNrjTR0vzsjDg7kkmdndbzbclPAKi9Qr462nY5V6c3Nf9bLjA3dTqfBATpjAsPR_eN00L1r9hcOXv4EuNN5D4ZP_KE_H9EGUAeL8_xnLLAIUp3pCK-VX3gRKnYoTjfl22kLEHliXFTphIVw6VRwvKQuqd2YOWpGEYMAShwxDdOAS5vk9Qk_qt0legHYReLZ8FcYjXV6GX1_LWceDE4mD44gvS7fMBZWMA49x3YMgHi317Rghw8g04o7E2HthJdw2G12UsK7x165IZ48c_RhWAHI1qxdQevx40gptuVKrlu8ar_yjHzGnmk-5kaxJ4OqqIFV5dRTUZYj-xqyCwxWYyA8KYS5u03XIIqYV56hPXCodyI3OZ22-5-c6R1llxa4EFVVXZW6W2e2kHKrHgN0qkChP8JxJnySjyRHtNpMeocI_ko-xXPkBT-ZKVKo!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

v rokoch 2016 až 2021 priemerná ročná miera inflácie dosahovala výšku 1,85 %.², pričom s ohľadom avizované clá vlády USA a s nimi spojenými rizikami obchodnej vojny a s ohľadom na konsolidačné snahy vlády Slovenskej republiky je možné očakávať, že inflačné tlaky aj naďalej budú pomerne silné.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k zabezpečeniu Dlhopisov

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

Dlhopisy sú zabezpečené najmä záložným právom k 100 % obchodnému podielu v Emitentovi, záložným právom k pohľadávke, ktorú bude mať Emitent voči Holdingovej spoločnosti a/alebo voči Projektovej spoločnosti v súvislosti s Úverom Blackfriars, záložným právom riadiacim sa právnym poriadkom Anglicka a Walesu (angl. *equitable mortgage*) k akciám Holdingovej spoločnosti v zmysle článku 10 (*Zabezpečenie dlhopisov*) Podmienok.

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

Predmetom zabezpečenia nebudú žiadne aktíva Projektu Blackfriars, nakoľko tieto budú založené primárne v prospech entít financujúcich Projekt Blackfriars.

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

Riziko možného uvoľnenia záložného práva na akcie

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

Riziko spojené s Agentom pre zabezpečenie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Riziko vymáhania nárokov v rôznych jurisdikciách

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

sídlom v Cyperskej republike. Výnosy z dlhopisov budú poskytnuté Holdingovej spoločnosť a/alebo Projektovej spoločnosti, ktoré sú založené podľa práva Anglicka a Walesu a majú právnu formu spoločnosti s ručením obmedzeným (*private limited company*) so sídlom v Spojenom kráľovstve.

Prípadný výkon záložného práva na akcie Holdingovej spoločnosti preto bude musieť byť vykonaný v súlade s právnym poriadkom Anglicka a Walesu. Právne predpisy upravujúce výkon záložných práv a vymáhanie súkromno-právnych nárokov vo všeobecnosti Slovenskej republiky a Spojeného kráľovstva môžu byť rozdielne alebo môžu byť vo vzájomnom konflikte. Aplikácia týchto zákonov alebo akýkoľvek rozpor medzi nimi môže viesť k otázke, či by sa určité právne predpisy mali aplikovať a/alebo môžu nepriaznivo ovplyvniť schopnosť Majiteľov vymôcť svoje práva vyplývajúce zo záložného práva zriadeného k akciám Holdingovej spoločnosti.

Riziko zmeny práva v Spojenom kráľovstve

Dlhopisy budú splatné v roku 2029 a do ich splatnosti môže v Slovenskej republike a Spojenom kráľovstve dôjsť k zmene právneho poriadku ohľadom výkonu záložných práv. Tieto zmeny nie je možné v súčasnosti predvídať. Ak ale nastanú, môžu mať vplyv na práva vyplývajúce zo záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti a v niektorých prípadoch viesť k ich modifikácii alebo obmedzeniu spôsobom, ktorý môže mať nepriaznivý dopad na možnosť uplatnenia a vymáhania nárokov zabezpečených týmto záložným právom.

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

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

Riziko podriadenosti

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

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

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

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

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

Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov

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

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

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

Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov

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

Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov na sekundárnom trhu

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

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

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

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

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

Riziko kreditnej marže

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

PROSPEKT

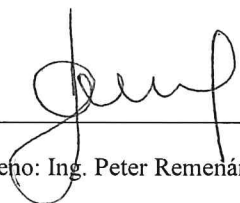
3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI

Spoločnosť UK Blackfriars financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 951 086, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 187966/B, LEI: 097900CAKA0000263233 ako Emitent, v mene ktorého koná Ing. Peter Remenár, konateľ, vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Prospekte.

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

V Bratislave, dňa 16. júna 2025.

UK Blackfriars financing, s.r.o.



Meno: Ing. Peter Remenár

Funkcia: konateľ

4. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

4.1 Audítori Emitenta

Emitent na účely tohto Prospektu zostavil individuálnu účtovnú závierku k 27. máju 2025, ktorá bola zostavená podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Individuálna účtovná závierka bola overená audítorm, ktorým je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod č. 96. Audítor vydal k tejto účtovnej závierke neupravený výrok (bez výhrad).

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

4.2 Základné informácie o Emitentovi

(a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 17. apríla 2025 zakladateľskou listinou podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 13. mája 2025 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Identifikačné číslo Emitenta (IČO) je 56 951 086.

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

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	UK Blackfriars financing, s. r. o.
Miesto registrácie:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 187966/B, IČO: 56 951 086
LEI:	097900CAKA0000263233
Vznik Emitenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 13. mája 2025.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený zakladateľskou listinou ako spoločnosť s ručením obmedzeným.
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Právny poriadok:	Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2 5941 8200
Webové sídlo:	www.jtre.sk
	Informácie na webovom sídle netvoria súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta predstavuje 5 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom jediného spoločníka. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.

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

Zakladateľská listina: Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 17. apríla 2025.

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

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

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

Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne významné záväzky. Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 27. máju 2025 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

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

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

(e) **Investície**

Emitent od zostavenia individuálnej účtovnej závierky k 27. máju 2025 neuskutočnil, ani sa nezaviazal uskutočniť žiadne významné investície a žiadny z orgánov Emitenta neschválil akúkoľvek takúto investíciu.

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

Od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 27. máju 2025 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta. Emitent od svojho vzniku do dňa zostavenia tohto Prospektu neprijal žiadne úvery ani financovanie.

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

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

4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) **Hlavné činnosti**

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

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

(b) Zmluvné vzťahy s Holdingovou spoločnosťou a Projektovou spoločnosťou

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

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

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

(c) Hlavné trhy

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

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

Makroekonomické faktory

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

či inflácia v Spojenom kráľovstve. HDP Spojeného kráľovstva sa v 4. štvrťroku 2024 zvýšil o +0,1 %³. Na mesačnej báze HDP vo februári 2025 vzrástol o +0,5 % oproti januáru 2025, počas ktorého bolo HDP bezo zmeny.⁴

Miera nezamestnanosti v Spojenom kráľovstve bola v počas obdobia za december 2024 až február 2025 na úrovni 4,4 %, čo predstavuje mierny nárast oproti roku 2023, keď bola miera nezamestnanosti na úrovni 4 %.⁵

Inflácia v Spojenom kráľovstve v roku 2024 dosiahla maximálnu hodnotu 3,5 %. V marci 2025 inflácia za posledných 12 mesiacov predstavovalo 3,4%, čo predstavuje mierny pokles z úrovne 3,7%, ktorú inflácia za posledných 12 mesiacov dosahovala vo februári 2025.⁶

Situácia na trhu s kancelárskymi priestormi v Londýne za štvrtý štvrťrok 2024

V 4. štvrťroku 2024 dosiahol objem prenajatých kancelárií v Londýne 3,3 mil. štvorcových stôp (približne 306 580 m²), čo predstavovalo nárast o 8% oproti predchádzajúceho štvrťroku.⁷

V štvrtom štvrťroku 2024 sa uskutočnili investičné transakcie v celkovej hodnote 2 miliárd GBP (približne 1,72 mil. EUR⁸), čo je približne 39,6% pod dlhodobým priemerom. Tento nízky objem transakcií sa vyznačuje zameraním na menšie pozemky, pričom 70 % aktivity predstavujú investori zo Spojeného kráľovstva a Severnej Ameriky. Londýnskemu trhu dominoval súkromný kapitál, ktorý predstavoval 45,9 % všetkých transakcií, zatiaľ čo private equity predstavovala štvrtinu aktivít na trhu.⁹

Nájomné v časti Londýna Southbank v štvrtom štvrťroku 2025 zotrvalo na úrovni na 82,50 GBP za štvorcovú stopu (približne 888 GBP za meter štvorcový, t. j. približne 1 035 eur za meter štvorcový).¹⁰

(d) Opis Projektu Blackfriars

Základné údaje

Vlastník práv (nájomca)	220 BLACKFRIARS PROPCO Ltd
Plánované dokončenie výstavby:	2027
Lokalita:	220 Blackfriars Road v časti Southwark, v meste Londýn, Spojené Kráľovstvo
Rozloha (zastavaná plocha):	Približne 20 345 m ² kancelárskych priestorov

3 Office for National Statistics. Dostupné na odkaze: <https://www.ons.gov.uk/economy/grossdomesticproductgdp/bulletins/quarterlynationalaccounts/latest>

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

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

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

7 The London office market report Q3 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q4-2024-12022.pdf>

8 Podľa kurzového lístka ECB platného ku dňu 24. apríla 2025.

9 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q4-2024-12022.pdf>

10 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q4-2024-12022.pdf>



Projekt Blackfriars sa nachádza v multifunkčnom projekte v Londýne navrhnutom renomovaným londýnskym architektonickým štúdiom Fathoms Architects a je realizovaný v rámci spolupráce so Southwark Charities, založenou v roku 1717, ktorá je jednou z najstarších charitatívnych organizácií v Londýne. Vďaka tejto spolupráci má skupina JTRE na základe dlhodobej nájomnej zmluvy možnosť developovať územie s rozlohou približne 3 076 m² v jednom z najdynamickejších a trhov s kancelárskymi priestormi v Londýne v časti Southbank. Projekt sa nachádza na východnej strane Blackfriars Road, dve minúty chôdze od stanice metra Southwark a tri minúty od stanice Blackfriars, pričom stanice hlavnej linky Waterloo a London Bridge sú vzdialené do desať minút chôdze.

Projekt pozostáva z dvoch hlavných budov. Komerčná časť Projektu Blackfriars bude pozostávať z 22 poschodovej kancelárskej budovy s celkovou plánovanou výmerou približne 20 345 m², s ktorou bude bezprostredne susediť budova poskytujúca približne 62 sociálnych bytov (angl. *almhouses*), charitatívne centrum, cenovo dostupné kancelárske priestory a komunitný priestor, ktoré budú po ich dokončení prevedené na Southwark Charities.

Komerčná časť Projektu Blackfriars bola navrhnutá podľa najvyšších štandardov s osobitným dôrazom na udržateľnosť a je cieľom aby po jej dokončení získala hodnotenie BREEAM „Outstanding“ a hodnotenie certifikácie energetickej výkonnosti (*Energy Performance Certificate* alebo EPC) „A“, čo ju bude radiť medzi top 5 % kancelárií v Londýne z hľadiska hodnotenia certifikácie a energetickej výkonnosti.

V rámci projektu sú navrhnuté terasy na 17 až 19 poschodí pričom je zámerom, aby na 20 poschodí bola vybudovaná strešná záhrada.

Projekt Blackfriars má vydané právoplatné stavebné povolenie (angl. *planning permission*), výstavba Projektu Blackfriars započala koncom roku 2024 a jej dokončenie je plánované na rok 2027. Ku dňu tohto Prospektu prebiehajú rokovania o tzv. dohodách o práve svetla (angl. *rights of light agreements*) s rôznymi susednými vlastníkami nehnuteľností, pričom odhadované kompenzácie pre tieto osoby sú zahrnuté v rozpočte Projektu Blackfriars.

Skupina odhaduje, že náklady na výstavbu Projektu Blackfriars dosiahnu celkovo sumu približne 305 miliónov GBP.

4.4 Organizačná štruktúra

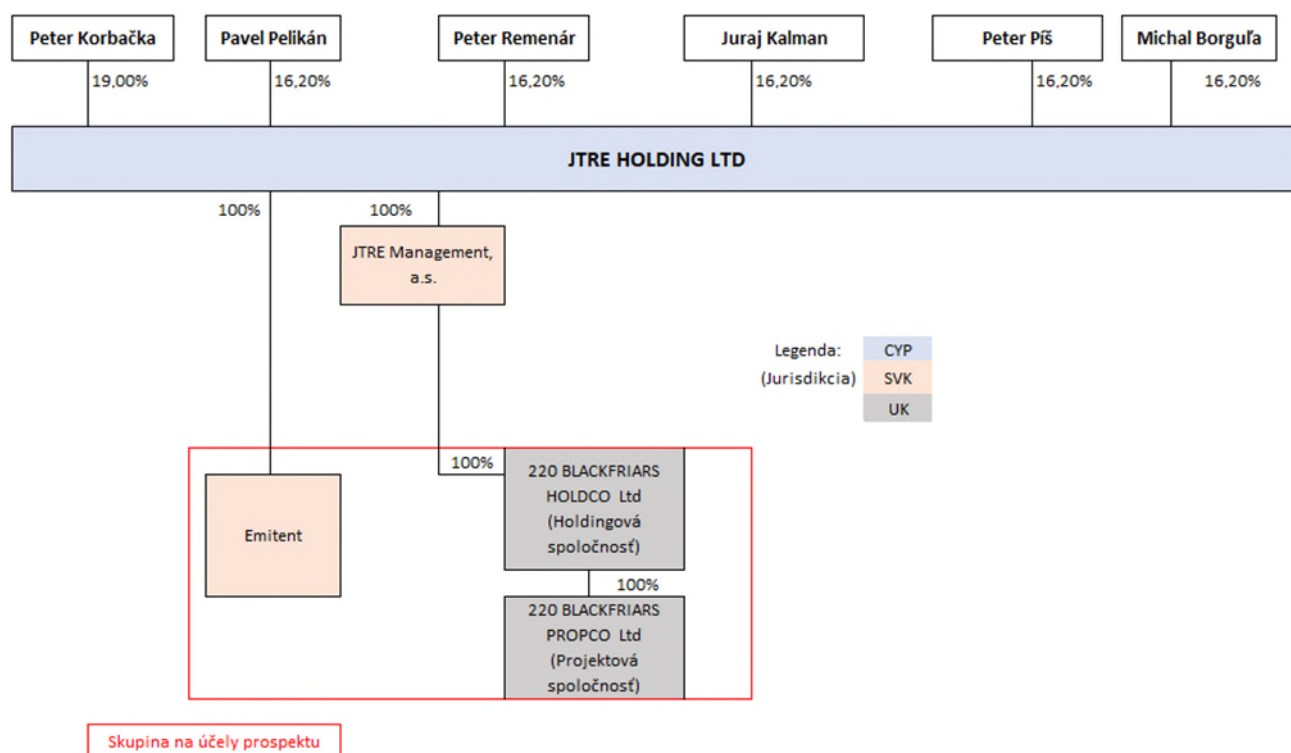
(a) Organizačná štruktúra skupiny Emitenta a pozícia Emitenta v nej

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4.5 Informácie o trendoch

(a) Žiadne nepriaznivé zmeny vo vyhlídkach

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 27. máju 2025 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene jeho vyhládok.

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

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

Makroekonomický prehľad

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

Makroekonomické faktory, ktoré sú pre Holdingsovú spoločnosť relevantné sú opísané v odseku 4.3(c) vyššie.

Prehľad o trhu s kancelárskymi priestormi v Londýne

Príjmy Holdingovej spoločnosti sú závislé predovšetkým na komerčnom úspechu Projektu Blackfriars, ktorý je situovaný v časti Londýna s názvom Southbank.

Pre Holdingsovú spoločnosť sú relevantné aj dáta ohľadom trhu s kancelárskymi priestormi v Londýne, ktoré sú uvedené a opísané v odseku 4.3(c) vyššie.

Ponuka a obsadenosť

Ponuka kancelárskych priestorov v centre Londýna dosiahla v 4. štvrtroku 2024 viac ako 13,5 mil. štvorcových stôp (viac ako 1,25 mil. m²). Neobsadenosť v Londýne v 4. štvrtroku mierne narástla na 9,1 %, a zostáva tak nad 10 ročným priemerom na úrovni 7,1 %.¹¹

Dopyt

Najväčšou transakciou 4. štvrtroku 2024 bola transakcia ratingovej agentúry Moody's, ktorá podpísala budúci prenájom 110 862 štvorcových stôp (približne 10 300 m²) na adrese 10 Gresham Street, EC2V, Londýn. Druhou najväčšou transakciou bola transakcia spoločnosti Octopus Investments Ltd, ktorá predbežne prenajala 91 127 štvorcových stôp (približne 8 465 m²) kancelárskych priestorov v budove The Giltspur na adrese 20 Giltspur Street, EC1A, Londýn.¹²

Prenájom

11 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q4-2024-12022.pdf>

12 The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: <https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q4-2024-12022.pdf>

Nájomné v časti Londýna Southbank v štvrtom štvrtroku 2025 zotrvalo na úrovni na 82,50 GBP za štvorcovú stopu (približne 888 GBP za meter štvorcový, t. j. približne 1 035 eur za meter štvorcový).¹³

4.6 Prognózy a odhady zisku

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

4.7 Riadiace a dozorné orgány

(a) Všeobecné informácie

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

(b) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Konateľ (konatelia) Emitenta

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

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

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

Ing. Peter Remenár

Funkcia s dňom vzniku: Konateľ od 13. mája 2025

Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie: Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti JTRE a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti JTRE Management, a.s. členom predstavenstva spoločnosti JTRE sports & entertainment a. s. Plynule hovorí anglickým jazykom. Zároveň pôsobí ako konateľ v spoločnostiach Draft Stone s.r.o., EUROVEA Hotel, s.r.o., JTRE financing 2, s.r.o., JTRE Financing 4, s.r.o., JTRE Financing 5, s.r.o., JTRE Financing, s.r.o., UK

¹³ The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: [The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: The London office market report Q2 2024. Dostupné na odkaze: https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q4-2024-12022.pdf](https://content.knightfrank.com/research/104/documents/en/the-london-office-market-report-q4-2024-12022.pdf)

Triptych financing, s.r.o., Office Center Services s. r. o., ako člen predstavenstva v spoločnosti Interhouse Košice, a.s. a ako člen dozornej rady v spoločnosti Esterian, a.s.

Ing. Pavel Pelikán

Funkcia s dňom vzniku: Konateľ od 13. mája 2025

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

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

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

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

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

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

4.8 Hlavní akcionári

(a) **Kontrola nad Emitentom**

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

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

(b) **Opis činnosti Hlavného akcionára**

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

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

JTRE pôsobí na realitnom trhu už takmer 30 rokov. Vďaka rozsahu a kvalite realizovaných projektov a medzinárodným skúsenostiam patrí medzi lídrov v oblasti realitného developmentu na Slovensku aj v celom regióne strednej Európy.

JTRE je mestotvorný developer, ktorý sa ako jediný na Slovensku špecializuje na výstavbu komplexných mestských štvrtí a tvorbu priestoru pre život so všetkým, čo k nemu patrí. Najvýznamnejšou realizáciou je v súčasnosti moderná multifunkčná štvrť Downtown Yards, ktorá nadväzuje na nábrežnú štvrť Eurovea City s najväčším nákupným centrom na Slovensku a prvým mrakodrapom Eurovea Tower. Medzi najvýznamnejšie zrealizované projekty patria štvrte Zuckermandel a River Park, obytné veže Klingerka a Panorama Towers či administratívny komplex Westend. V Londýne JTRE dokončilo svoj prvý projekt Triptych Bankside a v Berlíne pracuje na komplexe Nordhafen Living & Office.

JTRE sa zodpovedne podieľa na rozvoji potenciálu miest, dáva priestor modernej architektúre a udržateľnému urbanizmu. Počas svojej existencie zrealizovala viac ako 50 projektov v 9 krajinách sveta. Najvýznamnejšími trhmi sú Slovenská republika, Spojené kráľovstvo a Nemecko. Celková hodnota projektov je viac ako EUR 1,3 miliardy.

Viac ako 50 % z hodnoty projektov sa nachádza v Slovenskej republike, hlavne v Bratislave. Zvyšok tvoria ostatné krajiny s prevahou Spojeného kráľovstva.

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

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

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

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

Emitent bol založený dňa 17. apríla 2025 a vznikol zápisom do obchodného registra dňa 13. mája 2025. Neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia. Do tohto Prospektu je odkazom zahrnutá správa audítora a individuálna účtovná závierka Emitenta zostavená k 27. máju 2025 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Správa audítora tvorí súčasť individuálnej účtovnej závierky Emitenta. Uvedená individuálna účtovná závierka je zahrnutá do Prospektu prostredníctvom odkazu v článku 5 Prospektu.

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardmi a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (*International Accounting Standards Board*), v znení prijatom EÚ (ďalej len **IFRS**). Emitent nemá povinnosť zostavovať

priebežné účtovné závierky a ani do vyhotovenia Prospektu nezverejnil žiadnu priebežnú účtovnú závierku alebo iné priebežné finančné údaje.

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

4.10 Súdne a rozhodcovské konania

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

4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

V období od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 27. máju 2025 do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej významnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky Emitenta.

4.12 Významné zmluvy

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

Z hľadiska Projektu Blackfriars považuje Emitent za významné zmluvy o financovaní. Všetky takéto zmluvy boli uzatvorené Projektovou spoločnosťou v rámci jej bežnej činnosti ohľadom Projektu Blackfriars.

5. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

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

- (a) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 27. máju 2025, zostavená v súlade so SAS (https://www.jtre.sk/sites/default/files/2025-06/UK%20Blackfriars_Spr%C3%A1va%20Aud%C3%ADtora%2027.5.2025.pdf);

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

6. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

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

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

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

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

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

7. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH – PODMIENKY DLHOPISOV

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

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

1. EMITENT DLHOPISOV, PRÁVNE PREDPISY A SCHVÁLENIA

- 1.1 Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou UK Blackfriars financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 56 951 086, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 187966/B, LEI: 097900CAKA0000263233 (ďalej len **Emitent**) v súlade so Zákonom o dlhopisoch a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).
- 1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 22. mája 2025. Schválenie iným orgánom Emitenta sa nevyžaduje.

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

- 2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis je zabezpečený záložným právom v rozsahu podľa článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) týchto Podmienok.
- 2.2 Názov Dlhopisov je BLACKFRIARS 2029.
- 2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 76 000 000 EUR (ďalej len **Celkový objem Emisie**). Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac 76 000 kusov.
- 2.4 ISIN Dlhopisov je SK4000027488.
- 2.5 FISN Dlhopisov je UKBlA/ZERO CPN BD 20290704.
- 2.6 CFI Dlhopisov je DBZSDB.
- 2.7 Dlhopisy budú vydané v mene euro.
- 2.8 Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len **Emisný kurz**) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti 5,75 %. Pre Dátum emisie (ako je definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na 79,96 % Menovitej hodnoty. Emisný kurz sa uvádza v percentách Menovitej hodnoty a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta, pričom do výpočtu nie sú zahrnuté žiadne poplatky. Emisný kurz každého Dlhopisu upísaného po Dátume emisie sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

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

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

PROSPEKT

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

3. PODOBA, FORMA A SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**).
- 3.2 Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa.
- 3.3 Dátum vydania Dlhopisov (tiež **Dátum emisie**) je stanovený na 4. júla 2025. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (**Nariadenie o prospekte**) a právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

4. MAJITELIA DLHOPISOV

- 4.1 Majiteľmi Dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia Dlhopisov v Príslušnej evidencii (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len **Majitelia**, pričom tento pojem zahŕňa aj jedného **Majiteľa**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.
- 4.2 Pokiaľ právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa za oprávneného majiteľa Dlhopisov vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmito Podmienkami.
- 4.3 Osoby, ktoré majú byť Majiteľmi a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP alebo člena CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.
- 4.4 **Príslušná evidencia** znamená evidenciu Majiteľov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP, alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa, ktorého Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

5. PREVODITEĽNOSŤ DLHOPISOV

- 5.1 Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s článkom 18.3 nižšie prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty.
- 5.2 K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.
- 5.3 Pred podaním žiadosti o schválenie Prospektu do Národnej banky Slovenska neboli Dlhopisy prijaté na kótovaný alebo iný trh žiadnej burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu. Emitent takisto nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na akýkoľvek zahraničný regulovaný trh alebo burzu.

6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

- 6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a práva vyplývajúce zo Zabezpečenia, v každom prípade v súlade s Podmienkami a ďalšie práva upravené v Podmienkach.
- 6.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou (i) obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**), (ii) práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch a (iii) práv, ktoré sú vykonávané výlučne Agentom pre zabezpečenie (ako je definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami.
- 6.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

7. SPOLOČNÝ ZÁSTUPCA MAJITEĽOV DLHOPISOV (AGENT PRE ZABEZPEČENIE)

- 7.1 V súlade s ustanovením § 5d Zákona o dlhopisoch bola za spoločného zástupcu Majiteľov určená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, konajúca prostredníctvom J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej aj **Agent pre zabezpečenie** alebo **J&T Banka**).
- 7.2 Agent pre zabezpečenie je subjekt vymenovaný za agenta pre zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom v súlade s § 20b ods. 4 Zákona o dlhopisoch.
- 7.3 Agent pre zabezpečenie je, spôsobom a v rozsahu výslovne vymedzenom v týchto Podmienkach alebo v rozhodnutí Schôdze, spoločným zástupcom Majiteľov pre:
- (a) zabezpečenie pohľadávok Majiteľov voči Emitentovi vyplývajúcich z Dlhopisov prostredníctvom Zabezpečenia v zmysle článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) Podmienok;
 - (b) výkon práv spojených so Zabezpečením podľa článku 10 (*Zabezpečenie Dlhopisov*) Podmienok;
 - (c) uzavretie a výkon práv súvisiacich so Zmluvou o vyplatení prostriedkov a podriadení v zmysle článku 13.10 Podmienok;
 - (d) inkaso platieb v prospech Majiteľov v súvislosti s výkonom Zabezpečenia; a
 - (e) prihlásenie v konkurze alebo reštrukturalizácii Emitenta alebo Záložcu pohľadávok Majiteľov z Dlhopisov a zastupovanie Majiteľov v takomto konaní.
- 7.4 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností je funkcia Agentu pre zabezpečenie, ako spoločného zástupcu Majiteľov, obmedzená len na vyššie uvedené záležitosti. Agent pre zabezpečenie je povinný konať pre Majiteľov výlučne v rozsahu, ako je výslovne uvedené v Podmienkach, a nikdy nie nad ich rámec. Vo vzťahu k iným záležitostiam uvedeným v § 5d ods. 2 Zákona o dlhopisoch nie je ustanovený žiadny spoločný zástupca.
- 7.5 V rozsahu, v ktorom uplatňuje Agent pre zabezpečenie práva Majiteľov spojené s Dlhopismi a Zabezpečením, nemôžu Majitelia uplatňovať tieto práva samostatne. Tým nie sú dotknuté hlasovacie práva Majiteľov.

8. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA

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

9. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

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

10. ZABEZPEČENIE DLHOPISOV

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

Obchodné meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
JTRE HOLDING LTD, spoločnosť existujúca podľa práva Cyperskej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným (<i>limited liability company</i>), so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva	Záložné právo prvého poradia v prospech Agenta pre zabezpečenie k 100 % obchodnému podielu v Emitentovi	zmluva o zriadení záložného práva na obchodný podiel podľa slovenského práva (ďalej len Záložná zmluva na obchodný podiel)

Obchodné meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
Nikózia pod číslom HE217553 (ďalej aj ako JTRE Holding)		
Emitent	<p>Záložné právo prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agentu pre zabezpečenie k pohľadávkam zo zmluvy o úvere alebo akejkoľvek inej obdobnej zmluvy, na základe ktorej bude výťažok z Emisie poskytnutý spoločnosti (i) 220 BLACKFRIARS HOLDCO LIMITED, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 14552168, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len Holdingsová spoločnosť) a/alebo spoločnosti (ii) 220 BLACKFRIARS PROPCO LIMITED, spoločnosť založená a existujúca podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 14552521, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len Projektová spoločnosť) (ďalej len Záložné právo k pohľadávkam z úveru).</p> <p>Pre vylúčenie pochybností platí, že záložné právo k prípadným pohľadávkam z úveru poskytnutého Projektovej spoločnosti bude v prospech Agentu pre zabezpečenie zriadené len v prípade, pokiaľ skutočne dôjde k poskytnutiu úveru Projektovej spoločnosti zo strany Emitenta, avšak jeho zriadenie je podmienkou nato, aby mohol Emitent Projektovej</p>	záložná zmluva na pohľadávky podľa slovenského práva (ďalej len Záložná zmluva na pohľadávky z úveru)

Obchodné meno poskytovateľa zabezpečenia	Záloh	Dokument o zabezpečení
	spoločnosti takýto úver poskytnúť.	
JTRE Management, a. s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 43 907 008, zapísanú v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 4390/B (ďalej len JTRE Management)	Záložné právo riadiace sa právnym poriadkom Anglicka a Walesu (angl. <i>equitable mortgage</i>) prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agentu pre zabezpečenie k akciám v Holdingovej spoločnosti predstavujúcich 100%-ný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach v Holdingovej spoločnosti (ďalej len Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti).	zmluva o zriadení záložného práva k akciám riadiaca sa právnym poriadkom Anglicka a Walesu (angl. <i>equitable mortgage</i>) podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu (ďalej len Záložná zmluva na UK akcie)

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

- 10.2 Záložná zmluva na obchodný podiel, Záložná zmluva na pohľadávky z úveru a Záložná zmluva na UK akcie sa spoločne označujú ako **Záložné zmluvy** a samostatne každá ako **Záložná zmluva**.
- 10.3 Závazky Emitenta z Dlhopisov môžu byť ďalej, podľa okolností po Dátume emisie, zabezpečené:
- (a) záložným právom prvého poradia zriadeným k predmetným pohľadávkam Emitenta z Depozitného účtu (ako je definovaný v článku 13.9(b) nižšie), a to na základe záložnej zmluvy uzavretej medzi Emitentom ako záložcom a Agentom pre zabezpečenie ako záložným veriteľom (ďalej len **Záložná zmluva na pohľadávky z účtu**) pri splnení podmienok na jej uzavretie podľa článku 13.9(b) nižšie; a/alebo
 - (b) záložným právom prvého poradia alebo s obdobným právom priority oproti akýmkoľvek iným záložným veriteľom a/alebo akýmkoľvek iným osobám v prospech Agentu pre zabezpečenie k pohľadávkam zo zmluvy o úvere alebo akejkol'vek inej obdobnej zmluvy, na základe ktorej bude výťažok z Emisie poskytnutý spoločnosti JTRE Private Equity B.V., založenej a existujúcej podľa právneho poriadku Holandského kráľovstva, so sídlom Schiphol Boulevard 157 Toren C-8, 1118BG Schiphol, Holandské kráľovstvo, s registračným číslom (KVK No.): 34369126 (ďalej len **JTRE PE**), v prípade, že k takémuto poskytnutiu výťažku z Emisie (alebo jeho časti) spoločnosti JTRE PE skutočne dôjde.
- 10.4 Záložná zmluva na obchodný podiel, Záložná zmluva na pohľadávky z úveru a Záložná zmluva na UK akcie budú uzavreté najneskôr tri Pracovné dni pred Dátumom emisie.

10.5 Záložné práva uvedené v článku 10.1 vyššie vzniknú resp. budú zaregistrované v takom poradí, v takom čase a spôsobom, ktorý vyžadujú akékoľvek príslušné právne predpisy a Záložné zmluvy, najneskôr však v lehote 15 dní po Dátume emisie.

10.6 Spôsob zabezpečenia Dlhopisov

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

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

- (a) s tým, aby Agent pre zabezpečenie vykonával všetky práva, právomoci a oprávnenia, ktoré mu vyplývajú z týchto Podmienok ako spoločnému zástupcovi Majiteľov ohľadom Zabezpečenia, zo Zákona o dlhopisoch, z každej Záložnej zmluvy a zmluvy s Agentom pre zabezpečenie, uzavretej medzi Záložcom a Agentom pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi (ďalej len **Zmluva s agentom pre zabezpečenie**) a to vrátane v súvislosti so zánikom Záložného práva podľa článku 10.17 Podmienok a/alebo uvoľnenia Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti podľa článku 10.18 Podmienok;
- (b) s uzavretím a záväznosťou Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a každej Záložnej zmluvy; a
- (c) s tým, že na výkon Zabezpečenia je oprávnený len Agent pre zabezpečenie a v žiadnom prípade nie individuálni Majitelia.

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

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

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

10.10 Vymáhanie záväzkov Emitenta prostredníctvom Agenta pre zabezpečenie

Agent pre zabezpečenie ako spoločný zástupca s každým jednotlivým Majiteľom (v súvislosti s akýmkoľvek peňažným záväzkom Emitenta z Dlhopisov voči takémuto Majiteľovi) je oprávnený požadovať od Emitenta zaplatenie akejkoľvek sumy, ktorú je Emitent povinný zaplatiť ktorémukoľvek Majiteľovi v súvislosti s akýmkoľvek peňažnými záväzkami Emitenta z Dlhopisov, a to aj v súvislosti s ich vymáhaním prostredníctvom výkonu Zabezpečenia (ktoré je zriadené iba v prospech Agenta pre zabezpečenie). V dôsledku toho sú všetci Majitelia povinní uplatňovať svoje práva z Dlhopisov, ktoré

by mohli akýmkoľvek spôsobom ohroziť existenciu alebo kvalitu Zabezpečenia (vrátane uplatnenia a vymáhania akejkoľvek peňažnej pohľadávky voči Emitentovi z Dlhopisov výkonom Zabezpečenia) iba v spolupráci s Agentom pre zabezpečenie a prostredníctvom neho.

10.11 **Začatie výkonu Zabezpečenia**

Ak nastane akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov a následne Schôdza rozhodne o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Menovitej hodnoty alebo vymáhaní záväzkov Emitenta po splatnosti Menovitej hodnoty a o výkone Zabezpečenia v súlade s týmito Podmienkami, potom Agent pre zabezpečenie vykoná Zabezpečenie (t. j. realizuje výkon Záložného práva) v súlade so zásadami uvedenými v článkoch 10.12 až 10.15 Podmienok, spôsobom a za podmienok stanovených v príslušnej Záložnej zmluve a tiež v súlade s príslušnými ustanoveniami právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorým sa Záložné právo riadi.

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

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

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

- (e) Agent pre zabezpečenie najneskôr do 30 dní po ukončení predaja zálohu poskytne Emitentovi písomnú správu o procese predaja, výt'ážku z predaja, nákladoch, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom príslušného Záložného práva a rozdelení výt'ážku z predaja.

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

10.13 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva k pohľadávkam z úveru

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

10.14 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti

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

10.15 Spôsob a zásady výkonu Záložného práva zriadeného po Dátume emisie

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

10.16 Použitie výt'ážku z výkonu Zabezpečenia

- (a) Výt'ážok z výkonu Zabezpečenia Agent pre zabezpečenie po odpočítaní účelne vynaložených a preukázaných nákladov na výkon Zabezpečenia (vrátane pre odstránenie pochybností, nákladov na zverejnenie oznámení uskutočnených Agentom pre zabezpečenie, prezentačné materiály, právne, daňové či iné odborné poradenstvo, odmeny a nákladov dražobníka alebo inej osoby, ktorá vykonáva alebo sa podieľa na výkone Zabezpečenia a iné súvisiace služby a iné účelne vynaložené náklady spojené s výkonom Zabezpečenia) a dohodnutej odmeny vo výške 3 % z výt'ážku z výkonu Zabezpečenia bez zbytočného odkladu prevedie na účet Administrátora za účelom vyplatenia Majiteľom v súlade s týmito Podmienkami. Výplatom čiastky podľa predchádzajúcej vety Administrátorovi Agent pre zabezpečenie splní svoju povinnosť voči Majiteľom vo vzťahu k takto vyplatenej čiastke a Majitelia nebudú môcť v súvislosti s takto vyplatenou čiastkou uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Agentovi pre zabezpečenie.
- (b) V priebehu výkonu svojich povinností bude Agent pre zabezpečenie informovať Majiteľov o postupe výkonu Zabezpečenia a o obsahu každého podstatného oznámenia alebo dokladu, ktorý v súvislosti s výkonom Zabezpečenia dostane či vyhotoví, a to spôsobom určeným v príslušnom rozhodnutí Schôdze. Ak výt'ážok z výkonu Zabezpečenia nebude postačovať na úhradu všetkých peňažných záväzkov z Dlhopisov, budú jednotliví Majitelia uspokojení z výt'ážku výkonu Zabezpečenia pomerne a neuspokojená časť peňažných záväzkov z Dlhopisov bude ďalej vymáhateľná voči Emitentovi v súlade s platnými právnymi predpismi. Po takomto rozdelení nebude Agent pre zabezpečenie povinný titulom § 515 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov uhradiť žiadnemu Majiteľovi nič navyše. Prípadný prebytok výt'ážku z výkonu Zabezpečenia bude bez zbytočného odkladu vrátený

Emitentovi, alebo (pokiaľ to bude povolené podľa príslušných právnych predpisov) ním určenej osobe.

- (c) Akékoľvek prostriedky, ktoré Agent pre zabezpečenie obdrží v súvislosti s výkonom Zabezpečenia, vrátane výťažku zo Zabezpečenia (prípadne aj speňaženia v konkurze alebo obdobnom konaní), musí Agent pre zabezpečenie evidovať oddelene od svojho ostatného majetku a nemôže s ním disponovať s výnimkou výplaty podľa tohto článku Podmienok. Agent pre zabezpečenie nie je povinný platiť žiadny úrok z týchto prostriedkov.

10.17 Zánik Zabezpečenia

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

10.18 Možnosť uvoľnenia Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti

- (a) Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti bude Agentom pre zabezpečenie v spolupráci so spoločnosťou JTRE Management uvoľnené a/alebo iným spôsobom platne zrušené v prípade pokiaľ:
 - (i) spoločnosť JTRE Management oznámi Agentovi pre zabezpečenie v súlade s ustanoveniami Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majiteľom dlhopisov prostredníctvom Emitenta v súlade s článkom 25 (Oznámenia) Podmienok, že rokuje o potenciálnom predaji Komerčného Projektu Blackfriars pričom podľa dobromyseľného odhadu spoločnosti JTRE Management dôjde k platnému uzatvoreniu právne záväzných dokumentov, na základe ktorých má za predpokladu splnenia tam definovaných podmienok dôjsť k Predaju Projektu (ďalej len **Podpis predaja Projektu**) v lehote jedného mesiaca od tohto oznámenia;
 - (ii) zo strany spoločnosti JTRE Management bude v prospech Majiteľov vystavené ručenie, ktoré bude spĺňať podmienky uvedené v nasledujúcom článku 10.19 Podmienok (ďalej len **Dodatočné Ručenie**); a zároveň
 - (iii) spoločnosť JTRE Management bude 100% vlastníkom akcií v Holdingovej spoločnosti.

10.19 Požiadavky na ručiteľské vyhlásenie

Dodatočné Ručenie bude musieť spĺňať nasledovné podmienky:

- (a) Spoločnosť JTRE Management sa ako ručiteľ podľa ručiteľského vyhlásenia bezpodmienečne a neodvolateľne zaviazuje podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nespĺní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definovaný nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, spoločnosť JTRE Management na Písomnú výzvu (ako je definovaná nižšie) Majiteľa zaplatí takú čiastku namiesto Emitenta v súlade s ručiteľským vyhlásením.
- (b) Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa ručiteľského vyhlásenia voči spoločnosti JTRE Management.

- (c) Na účely ručiteľského vyhlásenia sa za **Písomnú výzvu** bude považovať výzva Majiteľa urobená v slovenskom alebo anglickom jazyku, ktorá bude doručená doporučenou poštou spoločnosti JTRE Management prostredníctvom Administrátora na adresu jeho Určenej prevádzkarne. Výzva Majiteľa bude musieť spĺňať náležitosti stanovené Podmienkami pre udeľovanie Inštrukcií, počet Dlhopisov, ohľadom ktorých je výkon práv podľa ručiteľského vyhlásenia uplatňovaný, číslo majetkového účtu a názov obchodníka, u ktorého je účet vedený. Administrátor bez zbytočného odkladu informuje spoločnosť JTRE Management o doručení Písomnej výzvy. Písomnú výzvu bude musieť podpísať (a) príslušný Majiteľ, alebo (b) oprávnený zástupca Majiteľa, pričom podpis na Písomnej výzve bude musieť byť úradne overený a Písomná výzva bude musieť byť doručená spolu s dokumentmi dostatočne preukazujúcimi oprávnenie podpisujúcej osoby konať v mene príslušného Majiteľa.
- (d) Na účely ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** budú považovať akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a akýkoľvek úrok z Dlhopisov a akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom, ktoré vznikli alebo vzniknú v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti (s výnimkou nevymáhateľnosti v dôsledku ich premlčania) povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu), pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,3-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu.
- (e) Bez toho, aby bolo dotknuté obmedzenie podľa predchádzajúceho odseku, celková povinnosť spoločnosti JTRE Management plniť na základe ručiteľského vyhlásenia bude obmedzená do celkovej maximálnej sumy 98,8 milióna EUR.
- (f) Záväzky spoločnosti JTRE Management vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia budú predstavovať priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky spoločnosti JTRE Management, ktoré budú mať navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
- (g) Spoločnosť JTRE Management v ručiteľskom vyhlásení prehlási a potvrdí, že sa oboznámila s Prospektom, vrátane Podmienok, a zmluvou uzavretou medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie (ďalej len **Zmluva s administrátorom**), súhlasí s nimi a bude nimi viazaná v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti ručiteľa.
- (h) Spoločnosť JTRE Management bude povinná vykonať každú platbu na základe ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi vykoná Administrátor v mene spoločnosti JTRE Management platby na príslušný účet Majiteľa; článok 18 (*Spôsob, termín a miesto splatenia*) Podmienok sa použije primerane. Na účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku článku 18 (*Spôsob, termín a miesto splatenia*) Podmienok. Záväzok spoločnosti JTRE Management z ručiteľského vyhlásenia bude splatný 30. (tridsiaty) deň nasledujúci po obdržaní Písomnej výzvy spoločnosťou JTRE Management od príslušného Majiteľa.
- (i) Všetky platby vykonané spoločnosťou JTRE management namiesto Emitenta na základe ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou ak by takéto zrážky bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s Podmienkami.
- (j) Spoločnosť JTRE Management v ručiteľskom vyhlásení Majiteľom vyhlási a zaručí, že:

- (i) je oprávnená platne vystaviť ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia;
 - (ii) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie ručiteľského vyhlásenia;
a
 - (iii) obdržala všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z ručiteľského vyhlásenia.
- (k) Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad, ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním sa budú riadiť právom Slovenskej republiky. Ručiteľské vyhlásenie bude predstavovať zabezpečenie Dlhopisov v zmysle § 20b Zákona o dlhopisoch.
- (l) Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vzniknú na základe ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.
- (m) Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom spoločnosti JTRE Management a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.
- (n) Ako pretrvávajúca povinnosť spoločnosti JTRE Management, ktorá zostáva v platnosti aj v prípade zániku ručenia sa spoločnosť JTRE Management zaviazala, že v prípade, že Predaj Projektu nenastane v lehote: (i) piatich (5) mesiacov odo dňa Podpisu predaja Projektu a/alebo (ii) šiestich (6) mesiacov odo dňa vykonania oznámenia podľa odseku 10.18(a)(i) Podmienok, podľa toho ktorá z týchto udalostí nastane skôr, bude z jej strany opätovne zriadené Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti v rozsahu, v akom existovalo bezprostredne pred jeho uvoľnením podľa článku 10.18 Podmienok.
- (o) Prípadné opätovné zriadenie Záložného práva k akciám Holdingovej spoločnosti podľa predchádzajúceho odseku bude predstavovať dôvod zániku ručenia zo strany spoločnosti JTRE Management.

10.20 Zodpovednosť Agentu pre zabezpečenie

- (a) Pri výkone svojej funkcie je Agent pre zabezpečenie povinný konať s náležitou starostlivosťou a v súlade so záujmami Majiteľov, ktoré sú mu alebo ktoré mu musia byť známe, a je viazaný pokynmi Schôdze. To neplatí, ak také pokyny odporujú všeobecne záväzným právnym predpisom alebo sú v rozpore s Podmienkami alebo ak vyžadujú konanie, ktoré nie je v súlade so spoločnými záujmami všetkých Majiteľov.
- (b) Agent pre zabezpečenie má voči Majiteľom výlučne len tie povinnosti, ktoré sú uvedené v týchto Podmienkach a Zmluve s agentom pre zabezpečenie. Agent pre zabezpečenie nemá žiadne povinnosti komisionára, mandatára alebo poradcu voči Majiteľom. Agent pre zabezpečenie vyjadruje svoj súhlas so svojimi právami a povinnosťami uvedenými v týchto Podmienkach uzatvorením Zmluvy s agentom pre zabezpečenie a Majitelia sa budú môcť domáhať svojich práv voči Agentovi pre zabezpečenie tak, ako sú uvedené v týchto Podmienkach v súlade s príslušnými ustanoveniami o zmluvách uzatvorených v prospech tretích osôb podľa Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami Zákona o dlhopisoch.
- (c) Agent pre zabezpečenie nie je zodpovedný voči žiadnemu Majiteľovi za akékoľvek svoje konanie alebo opomenutie, ibaže by to bolo spôsobené hrubou nedbanlivosťou alebo úmyselným konaním Agentu pre zabezpečenie. Ak ktorémukoľvek Majiteľovi vznikne v dôsledku porušenia povinností Agentu pre zabezpečenie akákoľvek škoda, Majiteľ súhlasí s

tým, že Agent pre zabezpečenie (ak za škodu zodpovedá podľa predchádzajúcej vety) bude povinný nahradiť túto škodu iba do výšky skutočnej škody.

- (d) Agent pre zabezpečenie nie je povinný sledovať ani zisťovať, či došlo k Prípadu neplnenia záväzkov alebo inému porušeniu Emitenta v súvislosti s Dlhopismi. Agent pre zabezpečenie nemá vedomosti o výskyte Prípadu neplnenia záväzkov, pokiaľ mu príslušná skutočnosť nie je oznámená v súlade s týmito Podmienkami. Agent pre zabezpečenie nezodpovedá za akékoľvek omeškanie (alebo jeho následky) s pripísaním na účet akejkoľvek čiastky, ktorú má Agent pre zabezpečenie povinnosť poukázať podľa týchto Podmienok, ak Agent pre zabezpečenie vykonal všetky potrebné kroky v najkratšom možnom čase za účelom plnenia požiadaviek predpisov alebo postupov príslušného platobného systému používaného Agentom pre zabezpečenie na tento účel.
- (e) Agent pre zabezpečenie je povinný bezodkladne písomne informovať Emitenta a Administrátora o tom, že sa stal spriaznenou osobou Emitenta podľa § 9 Zákona o konkurze. Pre odstránenie pochybností, domnienka spriaznenosti podľa § 9 ods. 5 Zákona o konkurze, v súvislosti s registrom partnerov verejného sektora sa nepovažuje za okolnosť zakladajúcu spriaznenosť Agentu pre zabezpečenie a Emitenta.

10.21 Oprávnenia Agentu pre zabezpečenie

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

10.22 Vzdanie sa funkcie zo strany Agentu pre zabezpečenie

- (a) Agent pre zabezpečenie je oprávnený vzdať sa svojej funkcie písomným oznámením adresovaným Emitentovi a Administrátorovi z dôvodov uvedených v Zmluve s agentom pre zabezpečenie s účinnosťou 30 dní od doručenia oznámenia. Emitent môže poveriť výkonom funkcie Agentu pre zabezpečenie v súvislosti s Dlhopismi inú vhodnú osobu, ktorá je podľa všetkých príslušných právnych poriadkov oprávnená takúto funkciu vykonávať (ďalej len **Kvalifikovaná osoba**). Táto zmena nesmie byť Majiteľom na ujmu.
- (b) Ak Emitent nevymenuje nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie do 30 dní od doručenia oznámenia vyššie, Agent pre zabezpečenie má právo sám postúpiť všetky svoje práva a previesť všetky svoje povinnosti podľa týchto Podmienok, každej Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie na inú Kvalifikovanú osobu.
- (c) V každom prípade sa vzdanie funkcie Agentom pre zabezpečenie a vymenovanie nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie stanú účinnými, iba ak nástupnícky Agent pre zabezpečenie oznámi Emitentovi a Administrátorovi, že svoje vymenovanie prijíma a že podľa názoru nástupníckeho Agentu pre zabezpečenie boli vykonané kroky potrebné k tomu, aby na neho prešli všetky oprávnenia Agentu pre zabezpečenie vyplývajúce z týchto Podmienok, každej Záložnej zmluvy a Zmluvy s agentom pre zabezpečenie. Po podaní tohto oznámenia sa nástupnícky Agent pre zabezpečenie stane Agentom pre zabezpečenie, nebude však mať žiadnu zodpovednosť za akékoľvek konanie alebo opomenutie predchádzajúceho Agentu pre

zabezpečenie. Emitent zmenu Agenta pre zabezpečenia oznámi Majiteľom bez zbytočného odkladu spôsobom podľa článku 25 (*Oznámenia*) Podmienok.

10.23 Výmena Agenta pre zabezpečenie Emitentom

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

10.24 Uplatnenie nárokov v insolvenčnom konaní

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

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

11. FINANČNÉ ZÁVÄZKY

11.1 Na účely Podmienok:

Budúci nadradený úver znamená seniorné zabezpečené financovanie Projektovej spoločnosti zo strany (i) bankových veriteľov a/alebo (ii) iných veriteľov, ktorí podliehajú dohľadu zo strany príslušných regulátorov, ktorý je identický alebo obdobný ako dohľad v prípade správcovských spoločností, obchodníkov s cennými papiermi alebo iných obdobných finančných inštitúcií, primárne na účely financovania (vrátane refinancovania) výstavby Projektu Blackfriars.

Charitatívne bývanie znamená časť Projektu Blackfriars pozostávajúcu z približne 64 sociálnych bytov lokalizovaných na 15 podlažiach a k nim prináležiaca infraštruktúra, najmä záhrady, charitatívne centrum a spoločenská hala.

Dokončenie Komerčného Projektu Blackfriars znamená taký stav dokončenia Komerčného Projektu Blackfriars, keď bude možné začať Komerčný Projekt Blackfriars v súlade s právnym poriadkom Anglicka a Walesu komerčne užívať a prenajímať za odplatu.

Komerčný Projekt Blackfriars znamená časť Projektu Blackfriars bez Charitatívneho bývania.

Podriadený dlh znamená:

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

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

Projekt Blackfriars znamená práva k nehnuteľnostiam vlastnené Projektovou spoločnosťou vo Veľkej Británii, konkrétne k nehnuteľnosti známej ako 220 Blackfriars Road, SE1 Londýn, ktorá zahŕňa celý pozemok a vzdušný priestor, je zapísaná na liste vlastníctva č. (*title number*) LN230706 a TGL535856 vedeného Britským katastrálnym úradom (*His Majesty's Land Registry*), pričom pre vylúčenie pochybností „Projekt Blackfriars“ zahŕňa aj Charitatívne bývanie.

Náklady Výstavby vo vzťahu k Projektovej spoločnosti znamená súčet:

- (a) hodnoty pozemkov Projektu Blackfriars vyplývajúcu zo zmluvy o výstavbe a budúcej nájomnej zmluve zo dňa 21. marca 2023 a zmluvy dlhodobom prenájme na 154 rokov zo dňa 11. januára 2024, na základe ktorých práva k týmto pozemkom nadobudla Projektová spoločnosť;
- (b) Výdavkov Projektovej spoločnosti; a

Výdavky znamená skutočne vynaložené a zaúčtované na základe faktúr alebo iných daňových dokladov vystavených spoločnosťou JTRE LONDON LTD, založenou a existujúcou podľa právneho poriadku Anglicka a Walesu, registračné číslo 12058631, so sídlom: Northern Building, 1 Triptych Place, Londýn, Anglicko, SE1 9SH, Spojené kráľovstvo (ďalej len **JTRE London**), ktorá zabezpečuje výstavbu Projektu Blackfriars alebo ďalších dodávateľov Projektovej spoločnosti a/alebo spoločnosti JTRE London bez DPH, s tým, že tieto výdavky môžu zahŕňať ako výdavky spojené s fyzickou výstavbou Projektu Blackfriars (anglicky, *hard costs*), tak nepriame výdavky spojené s rozvojom Projektu Blackfriars (anglicky, *soft costs*) a finančné náklady spojené s Budúcim nadradeným úverom.

Skupina znamená Emitenta, Projektovú spoločnosť a Holdingovú spoločnosť.

- 11.2 Vo všetkých kalendárnych rokoch od Dátumu emisie až do kalendárneho roku predchádzajúceho roku, v ktorom nastane Dokončenie Komerčného Projektu Blackfairs je Emitent povinný zabezpečiť, že

PROSPEKT

agregovaný ukazovateľ pomeru výšky zadĺženia spoločností Skupiny a Nákladov výstavby (*Loan to Costs*) (ďalej len **Ukazovateľ LTC**) nebude v ktoromkoľvek okamihu vyšší ako 90 %.

Ukazovateľ LTC bude vypočítaný podľa vzorca:

$$LTC = \frac{U}{N + H} \times 100 \%$$

kde:

U znamená v ktoromkoľvek okamihu celkovú výšku finančného zadĺženia Skupiny, pre vylúčenie pochybností vrátane alikvotných úrokov, bez zohľadnenia:

- (a) Hedgingu;
- (b) Podriadeného dlhu; a
- (c) finančného zadĺženia existujúceho iba medzi jednotlivými spoločnosťami zo Skupiny (ďalej len **Vnútroskupinové financovanie**).

N znamená Náklady výstavby.

H znamená v ktoromkoľvek okamihu kladný zostatok na bankových účtoch spoločností Skupiny a pohľadávky spoločností Skupiny voči spoločnosti JTRE PE.

11.3 Výpočty Ukazovateľa LTC vykoná Emitent, pričom na účely výpočtu premennej:

- (a) U sa použijú auditované individuálne účtovné závierky resp. účtovné záznamy Emitenta a individuálne účtovné závierky ostatných spoločností Skupiny;
- (b) „Výdavky“ a „Zálohy“ sa použijú individuálne účtovné závierky resp. účtovné záznamy Projektovej spoločnosti.

11.4 Povinnosť zabezpečiť dodržiavanie Ukazovateľa LTC zanikne po skončení kalendárneho roku predchádzajúceho roku, v ktorom nastane Dokončenie Komerčného Projektu Blackfriars (ďalej len **Rok dokončenia projektu**).

11.5 Počnúc kalendárnym rokom, ktorý bude Rokom dokončenia projektu a vo všetkých nasledujúcich kalendárnych rokoch bude Emitent povinný zabezpečiť dodržiavanie Ukazovateľa LTV, a to tak, že až do doby splnenia všetkých jeho peňažných záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov, sa Emitent zaväzuje zabezpečiť, že agregovaný Ukazovateľ LTV spoločností Skupiny nebude v ktoromkoľvek okamihu vyšší ako 80 %.

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

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

kde:

U znamená v ktoromkoľvek okamihu celkovú výšku finančného zadĺženia Skupiny, pre vylúčenie pochybností vrátane alikvotných úrokov, bez zohľadnenia:

- (a) Hedgingu;
- (b) Podriadeného dlhu; a

- (c) Vnútroskupinového financovania;

P znamená hodnotu Komerčného Projektu Blackfriars stanovenú podľa dostupného ocenenia pripraveného v súlade s týmto článkom 11.6 Podmienok;

H znamená v ktoromkoľvek okamihu kladný zostatok na bankových účtoch spoločností Skupiny a pohľadávky spoločností Skupiny voči spoločnosti JTRE PE.

Výpočty Ukazovateľa LTV vykoná Emitent, pričom na účely výpočtu premennej U sa použijú auditované individuálne účtovné závierky resp. účtovné záznamy Emitenta a individuálne účtovné závierky resp. účtovné záznamy ostatných spoločností Skupiny zostavené k 31. decembru príslušného kalendárneho roka. Každé hodnotenie Ukazovateľa LTV bude vykonané na základe ocenenia hodnoty Komerčného Projektu Blackfriars nie staršieho ako šesť mesiacov jednou zo spoločností patriacich do skupín Jones Lang LaSalle, Cushman&Wakefield, Colliers, CBRE, Savills a Knight Frank alebo inou renomovanou spoločnosťou poskytujúcou služby v súvislosti s oceňovaním nehnuteľností akceptovateľnou pre Agenta pre zabezpečenie. Ak nepôjde o spoločnosť menovite uvedenú v tomto článku 11.6 Podmienok, na vykonaní ocenenia hodnoty Komerčného Projektu Blackfriars takouto spoločnosťou sa musia dohodnúť Emitent a Agent pre zabezpečenie. Ak nedôjde k dohode, oceňujúcu spoločnosť určí Agent pre zabezpečenie. Náklady ocenenia znáša ktorákoľvek zo spoločností Skupiny. Pre odstránenie pochybností platí, že:

- (a) ocenenie bude vždy vykonané v mene euro a/alebo britskej libre;
- (b) ocenenie nemusí byť vo forme znaleckého posudku v zmysle príslušných právnych predpisov;
- (c) ocenenie musí byť vykonané na základe štandardov *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards*; a
- (d) ocenenie bude vykonané výnosovou metódou (*investment method*).

11.7 Akékoľvek údaje prevzaté z účtovných závierok Holdingovej spoločnosti, Projektovej spoločnosti a/alebo ocenení Komerčného Projektu Blackfriars budú prepočítané na menu euro podľa konverzného kurzu ECB platného pre deň, ku ktorému budú tieto účtovné závierky a/alebo ocenenia zostavené.

11.8 Hodnotenie Ukazovateľa LTC alebo Ukazovateľa LTV (podľa toho, ktorý ukazovateľ je v danom čase záväzný) Emitent oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 25 (*Oznámenia*) Podmienok vždy na ročnej báze do 30. júna daného roka podľa údajov k 31. decembru predchádzajúceho roka až do Dňa konečnej splatnosti (prvýkrát teda do 30. júna 2026).

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

12. NÁPRAVA NEPLNENIA FINANČNÝCH ZÁVÄZKOV

12.1 Na účely Podmienok:

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

- (a) V prípade Ukazovateľa LTC:
- (i) na účely výpočtu premennej U sa použije aktuálna výška finančného zadĺženia Skupiny;

- (ii) na účely výpočtu premennej N sa použijú údaje o Nákladoch výstavby, ktoré bude mať Projektová spoločnosť k dispozícii ku koncu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho dňa, v ktorom sa bude Pro forma výpočet vykonávať;
 - (iii) na účely výpočtu premennej H sa použijú aktuálne kladné zostatky na bankových účtoch spoločností zo Skupiny a pohľadávky spoločností Skupiny voči spoločnosti JTRE PE; a
- (b) V prípade Ukazovateľa LTV:
- (i) na účely výpočtu premennej U sa použije aktuálna výška finančného zadĺženia Skupiny;
 - (ii) na účely výpočtu premennej P sa použijú ocenenia, na základe ktorých bol Ukazovateľ LTV vypočítaný naposledy v jeho riadnom termíne podľa článku 11.8;
 - (iii) na účely výpočtu premennej H sa použijú aktuálne kladné zostatky na bankových účtoch spoločností zo Skupiny a pohľadávky spoločností Skupiny voči spoločnosti JTRE PE; a

takýto výpočet musí byť potvrdený osobami oprávnenými konať za Emitenta.

12.2 Emitent je povinný bezodkladne po tom, čo sa dozvedel alebo s vynaložením odbornej starostlivosti mal dozvedieť o porušení Ukazovateľa LTC alebo Ukazovateľa LTV podľa článku 11 (*Finančný záväzok LTV*) Podmienok, oznámiť túto skutočnosť Majiteľom spôsobom podľa článku 25 (*Oznámenia*) Podmienok a tiež písomne Agentovi pre zabezpečenie.

12.3 Do 30 Pracovných dní po oznámení podľa článku 12.2 môže Emitent vykonať nápravu Ukazovateľa LTC alebo Ukazovateľa LTV alebo zabezpečiť vykonanie nápravy treťou osobou, a to:

- (a) navýšením základného imania Emitenta peňažným vkladom,
- (b) poskytnutím peňažného príspevku do ostatných kapitálových fondov Emitenta;
- (c) vykonanie ekvivalentných krokov, ako sú uvedené v bodoch (a) alebo (b) vyššie vo vzťahu k ostatným spoločnostiam Skupiny; alebo
- (d) poskytnutím Podriadeného dlhu,

v každom prípade vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Náprava**) tak, aby bol Ukazovateľ LTC alebo Ukazovateľ LTV vypočítaný Pro forma výpočtom v dôsledku takejto Nápravy nižší než povolený Ukazovateľ LTC stanovený v článku 11.2 Podmienok alebo Ukazovateľ LTV stanovený v článku 11.6 Podmienok, v závislosti od toho, ktorý ukazovateľ je v danom čase záväzný.

12.4 Emitent bezodkladne po vykonaní Nápravy oznámi túto skutočnosť Majiteľom spôsobom podľa článku 25 (*Oznámenia*) Podmienok a tiež písomne Agentovi pre zabezpečenie. Takého oznámenie musí obsahovať najmä informáciu o vykonaní Nápravy (vrátane zvoleného spôsobu Nápravy) a príslušný Pro forma výpočet.

13. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY

13.1 Obmedzenie distribúcií

Emitent ani iná spoločnosť Skupiny nenavrhuje uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatených dividendy alebo inej

výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta alebo inej spoločnosti Skupiny, ani nerozdelí alebo nevyplatí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta alebo inej spoločnosti Skupiny či akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi alebo inej spoločnosti Skupiny vrátane ich kapitálových fondov (ďalej len **Distribúcia**).

Závazok uvedený vyššie sa nevzťahuje na vykonanie Distribúcie zo strany Emitenta a/alebo inej spoločnosti Skupiny, ktoré bude vykonané po Dokončení Komerčného Projektu Blackfriars:

- (a) v období od 1. januára do 30. júna príslušného kalendárneho roka, pokiaľ ku dňu vykonania tejto Distribúcie bol zo strany Emitenta vykonaný výpočet Ukazovateľa LTV za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s ustanoveniami článku 11 (*Finančné záväzky*) týchto Podmienok;

alebo

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

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

13.2 Obmedzenie vo vzťahu k poskytovaniu financovania

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

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

(A) získaných z vydaných Dlhovisov; a/alebo

(B) získaných od Podriadených veriteľov Skupiny (ako je tento pojem definovaný nižšie) na základe Zmluvy o vyplatení prostriedkov a podriadení (ako je definovaná v článku 13.10 nižšie),

a to na účely financovania (vrátane refinancovania) developmentu, Nákladov výstavby a prevádzky Projektu Blackfriars (každý(á) ďalej len **Úver Blackfriars**), pričom pre vylúčenie pochybností, tento účel môže byť dosiahnutý aj poskytnutím úveru (úverov) alebo pôžičky (pôžičiek) zo strany Holdingovej spoločnosti Projektovej spoločnosti. Skôr než bude zo strany Emitenta Úver Blackfriars poskytnutý Projektovej spoločnosti, Emitent je povinný zabezpečiť, aby Projektová spoločnosť v prospech Agentu pre zabezpečenie zriadila Záložné právo k pohľadávkam z úveru v zmysle článku 10 (*Zabezpečenie Dlhovisov*) týchto Podmienok;

- (ii) úveru (úverov) alebo pôžičky (pôžičiek) zo strany Emitenta spoločnosti JTRE PE z prostriedkov získaných z vydaných Dlhovisov za účelom dočasného úročeného poskytnutia prostriedkov získaných z Dlhovisov, ktoré v danej chvíli podľa úvahy Emitenta nie je účelné poskytnúť ako Úver Blackfriars podľa predchádzajúceho odseku.

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

13.3 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Skupiny

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

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) prevzatie Záväzkov a/alebo poskytnutie zabezpečenia zo strany:
 - (i) Holdingovej spoločnosti na základe alebo v súvislosti s:
 - (A) Podriadeným dlhom;
 - (B) Vnútroskupinovým financovaním;
 - (C) Úverom Blackfriars.
 - (ii) Projektovej spoločnosti na základe alebo v súvislosti s:
 - (A) Podriadeným dlhom;
 - (B) Budúcim nadradeným úverom; a
 - (C) Vnútroskupinovým financovaním.
- (b) vznik Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s refinancovaním záväzkov (i) Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov a/alebo (ii) inej spoločnosti Skupiny, ktoré sú uvedené v odseku (a) vyššie, pokiaľ takéto prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia nebude viesť k zvýšeniu celkovej výšky záväzkov príslušnej spoločnosti Skupiny;
- (c) na vylúčenie pochybností platí, že zriadenie práv zodpovedajúcich bremenám, nájmom, užívacím právam, právam vstupu alebo obdobným právam (ktoré obvykle vznikajú zo zákona alebo sú obvykle poskytované vlastníkom alebo správcom inžinierskych sietí (ako napríklad právo na uloženie a/alebo údržbu inžinierskych sietí), vlastníkom alebo správcom prístupových alebo príslušných komunikácií alebo iným osobám), či už sú, resp. budú zriadené ako práva *in personam* alebo ako práva *in rem*, v každom prípade pokiaľ sa takéto práva štandardne zriaďujú alebo je ich zriadenie potrebné v rámci výstavby, financovania výstavby alebo prevádzky alebo predaja projektov (alebo ich častí) obdobných ako Projekt Blackfriars; a
- (d) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany príslušnej spoločnosti Skupiny.

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

13.4 Obmedzenie vo vzťahu k splateniu záväzkov

- (a) Holdingová spoločnosť a/alebo Projektová spoločnosť:
- (i) dobrovoľne predčasne nesplatí svoje Záväzky; ani
 - (ii) inak nezavíni alebo nespôsobí, že akékoľvek Záväzky sa stanú predčasne splatnými a/alebo že veriteľ týchto Záväzkov sa stane oprávneným požadovať ich predčasnú splatnosť (ďalej spoločne ako **Predčasné splatenie Záväzkov**).
- (b) Obmedzenie uvedené vyššie sa neaplikuje:
- (i) na jednorazové splatenie záväzkov Projektovej spoločnosti a/alebo Holdingovej spoločnosti voči spoločnosti JTRE PE (bez ohľadu na ich prípadnú podriadenosť) vo výške nepresahujúcej sumu 13 miliónov GBP, pokiaľ toto splatenie bude vykonané z peňažných prostriedkov, ktoré boli Emitentom pôvodne získané z emisie Dlhopisov, a ktoré boli Holdingovej spoločnosti poskytnuté ako Úver Blackfriars;
 - (ii) na jednorazové splatenie záväzkov Holdingovej spoločnosti voči spoločnosťami (A) JTRE Holding, (B) JTRE PE alebo (C) J&T Banka (bez ohľadu na ich prípadnú podriadenosť), vo výške nepresahujúcej sumu 7 miliónov GBP a z peňažných prostriedkov získaných na základe prvého Budúceho nadradeného úveru, ktorý bude Projektovej spoločnosti poskytnutý po Dátume emisie;
 - (iii) na splatenie záväzkov z Podriadeného dlhu pri jeho refinancovaní iným Podriadeným dlhom;
 - (iv) na Budúci nadradený úver; alebo
 - (v) v prípadoch keď je Predčasné splatenie Záväzkov možné vykonať bez toho, aby v dôsledku jeho vykonania Ukazovateľ LTC prekročil úroveň 70 % alebo Ukazovateľ LTV prekročil úroveň 70 % (podľa toho, ktorý ukazovateľ je v danom prípade relevantný);

Emitent je povinný zabezpečiť výpočty Ukazovateľa LTC alebo Ukazovateľa LTV najneskôr ku dňu predchádzajúcemu vykonaniu Predčasného splatenia Záväzkov a oznámiť ich Agentovi pre zabezpečenie. Na výpočet Ukazovateľa LTC a Ukazovateľa LTV sa primerane aplikujú aj ustanovenia článku 13.1 (*Obmedzenie distribúcií*) vyššie.

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

13.5 Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

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

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

13.6 Obmedzenie nakladania s majetkom Skupiny

S výnimkou:

- (a) predaja, prevodu alebo scudzenia stavieb, komunikácií a inžinierskych sietí, ktorý nepredstavuje Predaj Projektu, a to v súvislosti so štandardným developerským procesom Projektu Blackfriars;
- (b) prenájmu, prevodu alebo akéhokoľvek scudzenia Charitatívneho bývania;
- (c) Predaja Projektu; a
- (d) výkonu bežnej podnikateľskej činnosti spoločností Skupiny, ktorá v prípade Projektovej spoločnosti zahŕňa aj akýkoľvek prenájom priestorov v Komerčnom Projekte Blackfriars;

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

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

13.7 Obmedzenie premien

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

13.8 Zriadenie Zabezpečenia

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

13.9 Použitie výnosu z Emisie

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

- (ii) poskytnúť ako úver (úvery) alebo pôžičku (pôžičky) spoločnosti JTRE PE za účelom dočasného úročeného poskytnutia prostriedkov získaných z Dlhopisov, ktoré v danej chvíli podľa úvahy Emitenta nie je účelné poskytnúť ako Úver Blackfriars

13.10 Zmluva o vyplatení prostriedkov a podriadení

- (a) Emitent sa zaväzuje zabezpečiť, že najneskôr do piatich Pracovných dní po Dátume emisie bude uzavretá zmluva medzi Emitentom, Projektovou spoločnosťou, Holdingovou spoločnosťou, spoločnosťou JTRE PE, JTRE Management a Agentom pre zabezpečenie, a to vo forme a s obsahom prijateľnými pre Agenta pre zabezpečenie (ďalej len **Zmluva o vyplatení prostriedkov a podriadení**), na základe ktorej sa, okrem iného strany tejto zmluvy zaviazajú, že pred úplným splatením menovitej hodnoty každého z Dlhopisov:
 - (i) akékoľvek financovanie, ktoré ktorákoľvek spoločnosť zo Skupiny príjme, a ktoré nebude Vnútroskupinovým financovaním a/alebo Úverom Blackfriars bude prijaté ako Podriadený dlh;
 - (ii) ešte predtým, ako bude financovanie podľa predchádzajúceho odseku spoločnosti zo Skupiny poskytnuté, veriteľ tohto financovania sa musí stať stranou Zmluvy o vyplatení prostriedkov a podriadení, v zmysle ktorej svojej pohľadávky voči príslušnej spoločnosti zo Skupiny podriadi tak, aby ich bolo možné považovať za Podriadený dlh podľa týchto Podmienok, pričom po takomto pristúpení k Zmluve o vyplatení prostriedkov a podriadení sa tento veriteľ bude označovať ako **Podriadený veriteľ Skupiny**; a
 - (iii) ak Podriadený veriteľ Skupiny obdrží akúkoľvek splátku alebo výplatu akéhokoľvek (existujúceho a/alebo budúceho) financovania poskytnutého spoločnosti Skupiny (alebo jeho časti, vrátane úroku a to z akéhokoľvek dôvodu vrátane rozdelenia výťažku v konkurze alebo inej distribúcie v akomkoľvek konaní) ako Podriadený dlh, bude Podriadený veriteľ Skupiny povinný takto prijaté prostriedky bezodkladne vyplatiť:
 - (A) v prípade, že Dlhopisy sú v danom momente splatné (bez ohľadu na to či riadne alebo predčasne), Agentovi pre zabezpečenie; alebo inak
 - (B) Emitentovi.
- (b) Agent pre zabezpečenie je povinný naložiť s akoukoľvek čiastkou, prijatou od Podriadeného veriteľa Skupiny v súvislosti s týmto článkom obdobným spôsobom ako by nakladal s výťažkom z výkonu Zabezpečenia.
- (c) Emitent je povinný použiť akúkoľvek čiastku, prijatú v súvislosti s týmto článkom výhradne na účely úhrady nezaplatennej menovitej hodnoty Dlhopisov.

13.11 Činnosť Emitenta

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

14. POZITÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

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

15. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

15.1 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 25 (*Oznámenia*) Podmienok:

- (a) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. apríla každého kalendárneho roku, svoju riadnu auditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú k poslednému dňu účtovného obdobia za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta;
- (b) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 31. septembra každého kalendárneho roku, svoju priebežnú polročnú neauditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú za prvý kalendárny polrok za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta;
- (c) podstatné informácie týkajúce sa výstavby Projektu Blackfriars (manažérsky report), pričom medzi informácie oznamované podľa tohto článku patria hlavne informácie o:
 - (i) aktuálnom stave výstavby Projektu Blackfriars, vrátane, okrem iného, informácie, že projekt prebieha podľa vopred stanoveného plánu, v akej fáze sa momentálne projekt nachádza a tiež o samotnom dokončení projektu; a
 - (ii) hodnotení časového harmonogramu výstavby Projektu Blackfriars a o prípadnom podstatnom zdržaní stavebných prác, pokiaľ nastalo;

pričom každá takáto informácia bude reflektovať postup vo výstavbe a zmeny uskutočnené voči poslednému obdobiu, za ktoré boli obdobné informácie Majiteľom oznámené a takýto manažérsky report bude predložený za každý kalendárny polrok najneskôr do 30. apríla a 31. septembra každého kalendárneho roku. Projektová spoločnosť sa zaväzuje poskytnúť Emitentovi súčinnosť za účelom plnenia jeho povinností podľa tohto odseku (c).

15.2 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 25 (*Oznámenia*) Podmienok informáciu o plnení Ukazovateľa LTC alebo Ukazovateľa LTV spolu s podkladovými výpočtami a potvrdením osôb oprávnených konať za Emitenta vždy do 30. júna každého roka.

15.3 Informácie podľa odseku 15.1(a) až (c) vyššie bude Emitent oznamovať samostatne (pre vylúčenie pochybností takéto informácie môžu byť v súhrnnej správe, budú ale oddelené od účtovných závierok podľa odseku 15.1(a) a (b)) za bezprostredne predchádzajúce obdobie vždy do 30. apríla a do 31. septembra každého roka (ďalej len **rozhodný deň**). Prvýkrát takéto oznámenia vykoná najneskôr 30. apríla 2026 za obdobie od Dátumu emisie do 30. apríla 2026. Povinnosť Emitenta podľa odseku 15.1(a) a (b) zahŕňa v každom prípade povinnosť predložiť účtovné závierky obsahujúce súvahu a výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu za príslušné obdobie, ktorých správnosť, úplnosť, presnosť a pravdivosť vrátane súladu týchto výkazov s relevantnými účtovnými štandardmi, bude písomne potvrdená štatutárnym orgánom Emitenta. Emitenta. Taktiež každá informácia alebo potvrdenie podľa odseku 15.1(c) bude podpísané štatutárnym orgánom Emitenta.

15.4 Emitent bude tiež zverejňovať podľa článku 25 (*Oznámenia*) všetky informácie, ktoré je povinný zverejniť podľa príslušných právnych predpisov v čase a v rozsahu požadovanými týmito právnymi predpismi. Uvedené platí aj pre zverejňovanie regulovaných informácií, pokiaľ budú Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Ročnú účtovnú závierku overenú auditorom a priebežnú účtovnú závierku za každý finančný polrok zverejní Emitent vždy v lehotách podľa článku 15.2 Podmienok, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.

16. VÝNOS DLHOPISOV

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

17. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

17.1 Konečné splatenie

- (a) Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo 4. júla 2029 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).
- (b) Majiteľ nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov podľa článku 19 (*Predčasná splatnosť*) nižšie.

17.2 Odkúpenie Dlhopisov

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

17.3 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 4. júlu 2026) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do príslušného Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom určiť, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len **Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.
- (b) Každé určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa (ak by pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom).
- (c) Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) s úpravou podľa dohody v tomto článku nižšie.
- (d) Po predčasnom čiastočnom splatení tak, ako je opísané vyššie, pojem **Menovitá hodnota** v týchto Podmienkach bude znamenať nezaplatenú menovitú hodnotu každého Dlhopisu po takom čiastočnom splatení. Na účely obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu bude nová Menovitá hodnota platiť od prvého dňa nasledujúceho po príslušnom Rozhodnom dni pre splatenie Menovitej hodnoty.
- (e) Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu

ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto všetci Majitelia berú na vedomie a súhlasia, že čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (takáto čiastka ďalej len ako **Diskontovaná hodnota**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.

- (f) S výnimkou podľa odseku (g) nižšie, súčasne so splátkou Diskontovanej hodnoty vyplatí Emitent každému Oprávnenému príjemcovi (ako je definovaný v článku 18.3 Podmienok) v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote. Hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude vypočítaná podľa vzorca:

$$MP = \left(RV * \frac{m}{48} \right) * DH$$

kde:

MP znamená mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote;

RV znamená implikovaný ročný úrokový výnos;

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

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

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

17.4 Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly

- (a) Ak nastane zmena kontroly niektorej zo spoločností Skupiny, v dôsledku čoho jeden alebo viacero súčasných (ku dňu vyhotovenia Prospektu) Konečných vlastníkov niektorej zo spoločností Skupiny, teda páni Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Peter Píš a Michal Borguľa, prestane agregovane vlastniť a/alebo ovládať podiel na základnom imaní alebo hlasovacích práv niektorej zo spoločností Skupiny aspoň 50 %, Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 25 (*Oznámenia*) Podmienok bezodkladne, najneskôr však do piatich Pracovných dní, od kedy sa o takej skutočnosti dozvedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti mal dozvedieť (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť najneskôr do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly (deň takéhoto odkúpenia bude **Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa**). Dlhopisy odkúpené Emitentom nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať v majetku

Emitenta a prípadne ich znovu predá alebo ich oznámením Administrátorovi urobí predčasne splatnými ku dňu uvedenému v takom oznámení. V ten deň práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.

- (b) Žiadosť podľa odseku 17.4 vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s: (i) úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich alebo (ii) takýmto podpisom/podpismi Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich overenými oprávneným pracovníkom Administrátora. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný. V žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpísania žiadosti.
- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa odkúpiť predmetné Dlhopisy a splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého ním vlastneného Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k odkúpeniu príslušných Dlhopisov Emitentom, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**) bude zahŕňať krátanie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.
- (d) Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi mimoriadny príplatok k Čiastke odkúpenia. Hodnota mimoriadneho príplatku k Čiastke odkúpenia, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná ako 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.

17.5 Predčasné splatenie Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu

- (a) V prípade, že nastane Predaj Projektu, príslušná spoločnosť Skupiny a/alebo spoločnosť JTRE Management, ktorá bude Predaj Projektu realizovať je zároveň povinná zabezpečiť, že príslušná časť výťažku z Predaja Projektu bude použitá na splatenie Úveru Blackfriars a/alebo splatenie Úveru Blackfriars inak obdobne zabezpečiť.
- (b) Všetky Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné najneskôr v lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa Predaja Projektu (ďalej len **Deň predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu**). Skutočnosť, že nastal Predaj Projektu a presné určenie Dňa predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu musia byť Majiteľom oznámené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z dôvodu Predaja Projektu.
- (c) Emitent je povinný v Deň predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) s úpravou podľa ustanovení v odsekoch 17.3(e) a (f).
- (d) Odo dňa tretieho výročia Dátumu emisie (vrátane) nebude Emitent vyplácať akékoľvek mimoriadne príplatky.
- (e) Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z dôvodu Predaja Projektu, pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

17.6 Domnienka splatenia

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

18. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

18.1 Mena

Emitent sa zaväzuje splatiť Menovitú hodnotu každého z Dlhopisov v mene euro. Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude splatená Majiteľom podľa Podmienok a v súlade s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby. Všetky odkazy na „EUR“ alebo „euro“ v Podmienkach sú odkazmi na zákonnú menu Slovenskej republiky.

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

18.2 Deň výplaty

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

18.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

- (a) Menovitá hodnota Dlhopisov bude vyplácaná osobám, ktoré budú podľa Príslušnej evidencie preukázateľne Majiteľmi ku koncu pracovnej doby CDCP v príslušný Rozhodný deň (ďalej len **Oprávnený príjemca**).
- (b) **Rozhodný deň** znamená:
 - (iv) na účely výplaty z dôvodu rozhodnutia Schôdze Majiteľov na základe nastania Dňa predčasnej splatnosti, Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi ako je definovaný v odseku 24.4(a) nižšie; a
 - (v) na účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty, deň, ktorý je tridsiatym (30.) kalendárnym dňom predchádzajúcim Dňu výplaty.
- (c) Na účely určenia Oprávneného príjemcu nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty. Pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného

Dňa výplaty, pričom na výzvu Administrátora je každý Majiteľ povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

18.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplatu Menovitej hodnoty Dlhopisov Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke alebo v pobočke zahraničnej banky v členskom štáte Európskej únie podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca oznámi Administrátorovi, pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.
- (b) Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).
- (c) Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávneného príjemcu takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať:
 - (i) predloženie plnej moci s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
 - (ii) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávneného príjemcu.
- (d) Akýkoľvek Oprávnený príjemca, ktorý v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť aktuálny doklad o svojom daňovom domicile (použiteľný a aktuálny pre danú výplatu výnosov) a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávneného príjemcu s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. Ak vyššie uvedené doklady a najmä doklad o daňovom domicile nebudú Administrátorovi doručené v stanovenej lehote, bude Administrátor postupovať, akoby mu doklady predložené neboli. Oprávnený príjemca môže tieto podklady dokazujúce nárok na daňové zvýhodnenie doručiť následne a žiadať Emitenta prostredníctvom Administrátora o refundáciu zrážkovej dane. Emitent má v takomto prípade právo požadovať od Oprávneného príjemcu úhradu všetkých priamych aj nepriamych nákladov vynaložených na refundáciu dane. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii - Dohovoru o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín z 5. októbra 1961 (podľa toho, čo je relevantné).
- (e) Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom

a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:

- (vi) Oprávnený príjemca včas nedoručil riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto článku;
- (vii) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé; alebo
- (viii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť.

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

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

18.5 Zdanenie a žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane

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

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

18.6 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

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

19. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

19.1 Prípady neplnenia záväzkov

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

- (a) **Nepĺnenie.** Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti.
- (b) **Nepĺnenie finančných záväzkov Skupiny.** Emitent nezabezpečí, aby bol splnený Ukazovateľ LTC alebo Ukazovateľ LTV uvedený v článku 11 (*Finančné záväzky*) Podmienok a v súvislosti s takýmto porušením nezabezpečí Emitent Nápravu a nevykoná oznámenie o Náprave v lehote a spôsobom podľa článku 12 (*Náprava nepĺnenia finančných záväzkov*) Podmienok.
- (c) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v odseku (a) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z Podmienok alebo je v omeškaní s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil v lehote 30 Pracovných dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora. Porušenie alebo nesplnenie podľa tohto bodu Emitent bezodkladne oznámi Majiteľom.
- (d) **Nepĺnenie ostatných záväzkov (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný Záväzok: Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti v celkovej čiastke prevyšujúcej 5 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) nebude Holdingovou spoločnosťou a/alebo Projektovou spoločnosťou splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka je splatná a pokiaľ uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 Pracovných dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatní právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad, ktorý bol stanovený dohodou medzi Holdingovou spoločnosťou a/alebo Projektovou spoločnosťou a príslušným veriteľom, pokiaľ by Holdingová spoločnosť a/alebo Projektová spoločnosť v dobrej viere neuplatnila námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnil platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bol uznaný povinným plniť.

Záväzok na účely tohto odseku 19.1(d) znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti k peňažnému plneniu vyplývajúci z (i) bankových alebo iných úverov a pôžičiek a k nim prislúchajúcemu prísľušenstvu, (ii) všetkých ostatných foriem dlhového financovania, (iii) swapových zmlúv, termínovaných menových a úrokových obchodov a ostatných derivátov a (iv) akéhokoľvek ručenia poskytnutého Holdingovou spoločnosťou a/alebo Projektovou spoločnosťou.

- (e) **Platobná neschopnosť Emitenta.** (i) Emitent podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo obdobné konanie, účelom ktorého je speňaženie majetku dlžníka a kolektívne uspokojenie veriteľov alebo postupné uspokojenie veriteľov dohodnuté v reštrukturalizačnom pláne podľa platného a účinného zákona o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len **Obdobné konanie**) na svoj majetok; (ii) na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že majetok Emitenta a by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nebude schopný uhradiť v čase ich splatnosti.
- (f) **Platobná neschopnosť ostatných spoločností Skupiny:** Holdingová spoločnosť a/alebo Projektová spoločnosť je (alebo by mohla byť, na základe zákona sa môže považovať, alebo by ju súd mohol považovať za) platobne neschopnú, v úpadku, neschopnú splácať svoje dlhy, prestane, pozastaví alebo hrozí, že prestane alebo pozastaví platbu všetkých svojich dlhov alebo ich podstatnej časti (alebo konkrétneho druhu dlhov), navrhne alebo uzavrie dohodu o odklade, zmene časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých (alebo určitého druhu) svojich dlhov (alebo akejkoľvek časti, ktorú nebude schopná splatiť alebo by inak nemusela byť

schopná splatiť v momente splatnosti), navrhne alebo vykoná všeobecné postúpenie v prospech príslušných veriteľov alebo vyrovnanie s príslušnými veriteľmi v súvislosti s týmito dlhmi, alebo sa dohodne na moratóriu alebo jeho vyhlásení v súvislosti so všetkými, resp. s vplyvom na všetky alebo akúkoľvek časť (alebo konkrétnu časť), dlhov Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti.

- (g) **Začatie konkurzného, reštrukturalizačného alebo podobného konanie.** Akákoľvek osoba:
- (i) podá návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta a, na reštrukturalizáciu Emitenta, vyrovnanie voči Emitentovi, oddĺženia Emitenta alebo na začatie iného podobného konania voči Emitentovi; alebo
 - (ii) vo vzťahu k Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti vo Veľkej Británii podá návrh majúci podobné účinky ako je uvedené v predchádzajúcom odseku 19.1(g)(i).

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

- (h) **Likvidácia.** Vo vzťahu k:
- (i) Emitentovi je vydané právoplatné rozhodnutie súdu v Slovenskej republike alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia o ich zrušení s likvidáciou; alebo
 - (ii) Holdingovej spoločnosti a/alebo Projektovej spoločnosti je vo Veľkej Británii vydané obdobné právoplatné rozhodnutie alebo prijaté obdobné uznesenie majúce podobné účinky ako je uvedené v predchádzajúcom odseku 19.1(h)(i).
- (i) **Koniec obchodovania.** Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako sedem dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu) a Dlhopisy zároveň nebudú obchodované na inom regulovanom trhu v Európskej únii.
- (j) **Premeny.** V dôsledku Premeny:
- (i) Emitenta, kde bude Emitent vystupovať ako zúčastnená osoba, prejdú záväzky z Dlhopisov na osobu, ktorá výslovne neprijme (platne záväzným a vynúiteľným spôsobom) všetky záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov s výnimkou prípadov, kedy takéto prevzatie záväzkov Emitenta z Dlhopisov vyplýva z aplikovateľnej právnej úpravy; alebo
 - (ii) inej spoločnosti Skupiny, kde bude táto spoločnosť Skupiny vystupovať ako zúčastnená osoba dôjde k zhoršeniu schopnosti tejto spoločnosti Skupiny uhrádzať svoje záväzky voči ostatným spoločnostiam Skupiny (aj jednotlivo).
- (k) **Nezriadenie či ukončenie Zabezpečenia.**
- (i) S výnimkou prípadov, keď uvoľnenie a/alebo zánik Zabezpečenia pripúšťajú Podmienky, Zabezpečenie alebo akákoľvek jeho časť nebude zriadená v požadovanej lehote, alebo zanikne alebo prestane byť kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu platná a účinná a Emitent alebo Záložca uvedenú skutočnosť nenapraví v lehote 30 Pracovných dní odo dňa, kedy sa o uvedenej skutočnosti dozvedel alebo sa pri

vynaložení náležité starostlivosti mohol dozvedieť alebo kedy ho na uvedenú skutočnosť upozornil Agent pre zabezpečenie (čo nastane skôr); alebo

- (ii) Emitent alebo Záložca namietne neplatnosť či neúčinnosť Zabezpečenia alebo akejkolvek jej časti.
- (l) **Vykonávacie konanie.** Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia, exekúcií alebo obdobnému právnomu konaniu postihujúcemu akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta alebo inej spoločnosti zo Skupiny, ktoré má podstatný nepriaznivý dopad na podnikateľskú alebo finančnú situáciu Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny alebo na schopnosť Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny plniť záväzky z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi, a nedôjde k zastaveniu takého konania do 30 kalendárnych dní od jeho začatia.
- (m) **Spory.** V súdnom, rozhodcovskom alebo správnom konaní bude vydané a stane sa právoplatným rozhodnutie, ktoré má podstatný nepriaznivý dopad na podnikateľskú alebo finančnú situáciu Emitenta alebo akejkolvek inej spoločnosti zo Skupiny alebo na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.
- (n) **Protiprávnosť.** Záväzky z Dlhopisov sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi.
- (o) **Zastavenie výkonu činnosti.** Emitent alebo ktorákoľvek iná spoločnosť zo Skupiny prestane vykonávať svoj predmet činnosti ktorý vykonáva k Dátumu emisie alebo nastali okolnosti (vrátane zámeru Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny), ktoré môžu smerovať k trvalému alebo dočasnému zastaveniu vykonávania takéhoto predmetu činnosti alebo k trvalému alebo dočasnému zastaveniu prevádzky Emitenta alebo takejto inej spoločnosti zo Skupiny.
- (p) **Predaj Projektu**

V prípade predvídanom v článku 26.1 Podmienok nedôjde k zloženiu Rozdielu v cene v súlade s pokynmi Administrátora.

19.2 Následky Prípady neplnenia záväzkov

- (a) Emitent bezodkladne upovedomí Majiteľov o tom, že nastal Prípady neplnenia záväzkov.
- (b) Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípady neplnenia záväzkov môžu Majitelia, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s článkom 24.1 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

19.3 Vylúčenie opakovania

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

19.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu(s prípadnou úpravou podľa článku 19.5 nižšie)) sa stanú predčasne splatné

k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 24.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 18.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.

- (b) Emitent sám alebo prostredníctvom Administrátora je oprávnený požadovať od Majiteľa, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

19.5 Čiastka predčasného splatenia

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

V prípade, že nastane predčasná splatnosť Dlhopisov podľa tohto článku 19 (*Predčasná splatnosť*) na spôsob predčasného splatenia Dlhopisov a spôsob, akým budú Majitelia Emitenta kompenzovať za Časový rozdiel sa bude primerane aplikovať ustanovenie článku 17.3 týchto Podmienok.

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

20. PREMLČANIE

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

21. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

21.1 Určená prevádzkareň a výplatné miesto

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

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

21.2 Administrátor

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

21.3 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho Administrátora a o určení inej alebo ďalšej Určenej prevádzkarne Administrátora. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom podstatnú ujmu.

Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora Emitent oznámi Majiteľom. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

21.4 Vzťah Administrátora a Majiteľov

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

22. KOTAČNÝ AGENT

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

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

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

23. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

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

24. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

24.1 Inicievanie schôdze Majiteľov

(a) Majitelia, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať písomne o zvolanie Schôdze Majiteľov (ďalej len **Schôdza**) v súlade so Zákonom o dlhopisoch a ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi. Každý Majiteľ, ktorý požiada o zvolanie Schôdze, je povinný v Žiadosti uviesť, aký počet Dlhopisov vlastní a spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je v zmysle článku 4 (*Majitelia Dlhopisov*) vyššie Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti o zvolanie Schôdze.

(b) Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušným Majiteľom vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr tri Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o

zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

24.2 Zvolanie Schôdze

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

24.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 25 (*Oznámenia*) nižšie, a to najneskôr päť Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.
- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
 - obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
 - označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
 - miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;
 - program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí, ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a
 - Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.
- (c) Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

24.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

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

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu, ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný

splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta.

(b) Hlasovacie právo

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

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

(c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

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

24.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

(a) Uznášaniaschopnosť

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

(b) Predseda Schôdze

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

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

(c) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Schôdza rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných Majiteľov okrem Vylúčených osôb (ďalej len

Hlasujúci majitelia). Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní, možno rozhodnúť, iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetci Hlasujúci majitelia.

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

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

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi. Týmto nie sú dotknuté práva Majiteľov podľa článku 24.6 nižšie.

(d) Odloženie Schôdze

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

Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v článku 24.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa bodu (a) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

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

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

24.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov

(a) Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, môže Majiteľ, ktorý podľa zápisnice hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie Menovitej hodnoty

každého ním vlastneného Dlhopisu (s prípadnou úpravou podľa článku 19.5) alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze (ďalej len **Žiadosť**). Žiadosť bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný. V Žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov (t.j. všetkých ním vlastnených Dlhopisov), vo vzťahu ku ktorým je Žiadosť podaná, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi splatiť Menovitú a príslušný úrokový výnos. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti.

- (b) Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze (ďalej len **Lehota pre Žiadosť**) a musí byť v rovnakej lehote doručená Emitentovi a zároveň Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Rovnako toto právo zaniká vo vzťahu k Dlhopisom, ktoré Majiteľ oprávnený podať Žiadosť prevedie po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi na akúkoľvek inú osobu. Ak sa Emitent (podľa svojho vlastného a výlučného uváženia) nerozhodne zabezpečiť zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze, všetky sumy splatné Emitentom každému Majiteľovi dlhopisov, ktorý doručil Žiadosť v Lehote pre žiadosť, sa stávajú splatnými k poslednému Pracovnému dňu v rámci lehoty 30 dní po uplynutí Lehoty pre žiadosť. Takýto deň sa vo vzťahu k dotknutým Dlhopisom považuje za Deň predčasnej splatnosti. Emitent je po dohode s Administrátorom oprávnený splatiť Menovitú hodnotu a príslušný úrokový výnos každému Majiteľovi dotknutých Dlhopisov aj pred takto určeným Dňom predčasnej splatnosti. Na predčasné splatenie dotknutých Dlhopisov podľa tohto odseku sa primerane použije článok 17 (*Splatnosť Dlhopisov a ich odkúpenie*) a článok 19.4 vyššie.

- 24.7 Právo požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ v prípade, ak nastal a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov podľa článku 24.1 vyššie nezvolá Schôzdu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 24.2 vyššie.

25. OZNÁMENIA

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

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

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

26. OSOBITNÉ USTANOVENIA TÝKAJÚCE SA PREDAJA PROJEKTU

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

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

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

27. ROZHODNÉ PRÁVO, VÝKLAD, JAZYK A SPORY

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

[Konec samostatne číslovanej časti Podmienok]

8. PODMIENKY PONUKY

Dlhopisy budú vydávané a ponúkané v rámci primárneho predaja (upísania) prostredníctvom Hlavného manažéra, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 47115378, LEI: 31570010000000043842, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej **J&T BANKA**). J&T BANKU je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.

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

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

Podmienky primárnej verejnej ponuky

Ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 18. júna 2025 do dňa 2. júna 2026 (12:00 hod.) (ďalej len **Ponuka**).

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

Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred na vyhradenej časti webového sídla Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy.

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

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

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

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

V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov vo forme verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udeleného Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Prospektu bude Hlavný manažér účtovať investorom poplatkov podľa svojho aktuálneho sadzobníka poplatkov, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Poplatok za transakciu na iný účet ako držiteľský účet je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle www.jtbanka.sk v časti Užitočné informácie pododkaz Sadzobník poplatkov pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 6. júna 2025 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 6. júna 2025. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Prospektu a ktorí v čase schválenia Prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.

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

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

Sekundárna verejná ponuka Dlhopisov, súhlas s použitím Prospektu

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

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

OZNAM INVESTOROM:

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

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

Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60% objemu transakcie, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný účet ako držiteľský účet, poplatok je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle www.jtbanka.sk v časti Užitočné informácie pododkaz Sadzobník poplatkov pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 6. júna 2025 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 6. júna 2025.

MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja

Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti

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

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

8.1 Dodatočné informácie

Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

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

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

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

Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii

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

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

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

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

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

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

Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie

Emitent odhaduje, že odmeny, náklady a výdavky súvisiace s Emisiou, ktoré sa týkajú najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, nákladov spojených so schvaľovacím procesom v NBS, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (ďalej len **Náklady**) budú spolu okolo 1 600 000 EUR.

Účelom použitia čistého výnosu z Emisie vo výške 59 169 600 EUR, po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je najmä poskytovanie peňažných prostriedkov Projektovej spoločnosti prostredníctvom pôžičiek a/alebo úverov.

Emitent ku dňu vyhotovenia Prospektu predpokladá, že čisté výnosy z Emisie budú využité v konečnom dôsledku na financovanie a/alebo refinancovanie nákladov spojených s developmentom, výstavbou a prevádzkou Projektu Blackfriars. Podmienky zároveň umožňujú dočasné použitie prostriedkov na iné účely.

Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky Emisie.

Prijatie na obchodovanie

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

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

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB odhadované na 4 200 EUR (3 500 EUR tvorí jednorazový poplatok a 700 EUR tvorí ročný poplatok za prijatie na regulovanom voľnom trhu BCPB).

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

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

Sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu

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

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

9. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

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

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

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

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

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

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

10. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

11.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike

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

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

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

11.2 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike

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

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

Daň z príjmov z výnosov

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

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

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

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

Daň z príjmov z predaja

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

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

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

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

Odvody z výnosov z Dlhopisov

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

11.3 Devízová regulácia v Slovenskej republike

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

12. ZOZNAM DEFINOVANÝCH POJMOV A SKRATIEK

<u>Definovaný pojem alebo skratka:</u>	<u>Strana:</u>
A	
Administrátor.....	74, 86
Agent pre výpočty.....	86
Agent pre zabezpečenie.....	1, 43, 86
Aranžér.....	86
B	
BCPB.....	1, 75
Blízka osoba.....	61
Budúci nadradený úver.....	14, 54
C	
CDCP.....	3, 42
Celkový objem Emisie.....	41
Centrálny depozitár.....	3
Čiastka odkúpenia.....	67
cudzí rozhodnutia.....	87
D	
Dátum emisie.....	42
Delegované nariadenie o prospekte.....	1
Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.....	5, 65
Deň konečnej splatnosti.....	65
Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa.....	66
Deň predčasného splatenia Dlhopisov z dôvodu Predaja Projektu.....	5, 67
Deň predčasnej splatnosti.....	74
Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.....	5, 65
Deň vydania dlhopisov.....	81
Deň výplaty.....	68
Depozit prostriedkov.....	62
Depozitný účet.....	62
Diskontovaná hodnota.....	66
Distribúcia.....	59
Distribútor.....	89
Dlhopis.....	41
Dlhopisy.....	1, 41
Dodatočné Ručenie.....	50
Dokončenie Projektu Blackfriars.....	55
Dovolené predčasné splatenie.....	61
E	
Emisia.....	41
Emisný kurz.....	41
Emitent.....	1, 3, 41
ESG.....	18
EUR.....	68
euro.....	68
H	
HDP.....	19
Hlasujúci majitelia.....	78
Hlavný akcionár.....	4, 33

PROSPEKT

Hlavný manažér	3, 86
Holdingsová spoločnosť	1, 4, 45

I

IFRS	37
Inštrukcia	69

J

J&T Banka	43
J&T BANKA	3
JTRE	37
JTRE Holding	44
JTRE London	55
JTRE Management	46
JTRE PE	46

K

Komerčné priestory	9
Komerčný Projekt Blackfriars	55
Koneční vlastníci	4, 33
Konvencia BCK Standard 30E/360	42
Kotačný agent	3, 75, 86
kríza	10
Kvalifikovaná osoba	53

L

Lehota pre Žiadosť	79
--------------------------	----

M

Majiteľ	42
Majitelia	42
Menovitá hodnota	41
MiFID II	83, 89

N

Náklady	84
Náklady Výstavby	55
Náprava	58
Nariadenie Brusel I (recast)	87
Nariadenie CRA	29
Nariadenie o prospekte	1, 42
NBS	1

O

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

P

Písomná výzva	51
Podmienky	41
Podpis predaja Projektu	50
Podriadený dlh	55

PROSPEKT

Podriadený veriteľ Skupiny	63
Ponuka	81
Pracovný deň	68
Predaj Projektu.....	62
Predčasné splatenie Závazkov	61
Predseda Schôdze	77
Premena	62
prevziať.....	60
Prípád neplnenia záväzkov	70
Príslušná evidencia	42
Pro forma výpočet.....	57
Projekt Blackfriars.....	9
Projektová spoločnosť	4, 9, 45
Prospekt	1, 3

R

RICS	57
Rok dokončenia projektu	56
Rozdiel v cene.....	80
rozhodný deň	64
Rozhodný deň	68
Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.....	76

S

Schôdza.....	75
Skupina	5, 9, 55
Spriaznený záväzok	24

U

Ukazovateľ LTC	56
Ukazovateľ LTV.....	56
Určená prevádzkareň	74
USA	13
Úver Blackfriars.....	59

V

Vnútroskupinové financovanie	56
Výdavky.....	55
Vylúčené osoby	77

Z

Zabezpečené záväzky	47, 51
Zabezpečenie	46
Zákon o cenných papieroch	1, 41
Zákon o dani z príjmov	11
Zákon o dlhopisoch.....	1, 5, 41
Zákon o konkurze	5, 24, 43
Záložca.....	46
Záložná zmluva.....	46
Záložná zmluva na obchodný podiel	44
Záložná zmluva na pohľadávky.....	45
Záložná zmluva na pohľadávky z účtu	46
Záložná zmluva na UK akcie.....	46
Záložné práva.....	46
Záložné právo k akciám Holdingovej spoločnosti	46
Záložné právo k pohľadávkam z úveru.....	45
Záložné zmluvy	46
Záväzky	60
Záväzok	71

PROSPEKT

Žiadosť	79
Žiadosť o zvolanie Schôdze	73
Zmluva o vyplatení prostriedkov a podriadení	63
Zmluva s administrátorom	51
Zmluva s agentom pre zabezpečenie	47
ZoMPS	87

EMITENT

UK Blackfriars financing, s. r. o. Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

HLAVNÝ MANAŽÉR

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika
pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom
J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

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

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika
pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom
J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA

Dentons Europe CS LLP, organizačná zložka
Bottova 2A
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR EMITENTA

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