

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k dlhopisom
spoločnosti JTRE Financing, s.r.o.,
ktoré budú vydávané v rámci programu
vydávania dlhopisov vo výške do
150 000 000 EUR

Vzhl'adom na to, že:

- (A) Spoločnosť **JTRE Financing, s.r.o.**, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B (ďalej len **Emitent**), má v úmysle priebežne alebo opakovane vydávať dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**) v rámci programu vydávania dlhopisov (ďalej len **Program**) vo výške do 150 000 000 EUR, v súvislosti s ktorým Emitent vypracoval základný prospekt (ďalej len **Základný prospekt**) v súlade s článkom 8 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospektoch, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES.
- (B) Emitent uzavrel v súvislosti s Dlhopismi zmluvu so spoločnosťou J&T BANKA, a.s. so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel: B, vložka č.: 1731, pôsobiacou 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, zapísanej v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka č. 1320/B (ďalej len **Administrátor**), podľa ktorej Administrátor okrem iného vykonáva funkciu platobného agenta vo vzťahu k Programu a Dlhopisom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).

GUARANTEE

in relation to the bonds of
JTRE Financing, s.r.o.,
to be issued under the bond issuance
programme of up to
EUR 150,000,000

Whereas:

- (A) The company **JTRE Financing, s.r.o.**, with its registered office at Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovak Republic, Identification No. (IČO): 51 675 579, registered in the Commercial Register of the Municipal Court Bratislava III, section: Sro, insert No.: 128228/B (the **Issuer**), intends to issue continuously or repeatedly book-entered bearer bonds (the **Bonds**) under the bond issuance programme (the **Programme**) of up to EUR 150,000,000 in relation to which the Issuer has prepared a base prospectus (the **Base Prospectus**), within the meaning of Article 8 of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.
- (B) In connection with the Bonds, the Issuer has entered into an agreement with J&T BANKA, a.s., with its registered seat at Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Prague 8, Czech Republic, Identification No. (IČ): 471 15 378, registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, File No: 1731, acting in the Slovak Republic through its branch J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, with its registered seat at Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovak Republic, Identification No. (IČO): No.: 35 964 693, registered in the Commercial Register of the Municipal Court Bratislava III, Section: Po, Insert no. 1320/B (the **Administrator**), under which the Administrator acts as, among others, the payment agent in relation to the Programme and the Bonds (the **Administration Agreement**).

(C) Jediným spoločníkom Emitenta je JTRE HOLDING LTD, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu oddelením zápisov spoločností a duševného vlastníctva Nikózia pod číslom HE217553 (ďalej len **Ručiteľ**). Keďže Ručiteľ priamo ovláda a kontroluje Emitenta, je v záujme Ručiteľa, aby Program a emisie Dlhopisov boli úspešne zrealizované.

(D) Ručiteľ si želá zabezpečiť záväzky Emitenta zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) a ktoré je urobené v prospech všetkých Majiteľov (t.j. všetkých majiteľov Dlhopisov), ako sú definovaní v Základnom prospekte (ďalej len **Majitelia dlhopisov**).

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

1.1 Ručiteľ sa týmto bezpodmienečne a neodvolateľne zaväzuje podľa ustanovenia § 303 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Obchodný zákonník**) každému Majiteľovi dlhopisov, že ak Emitent z akéhokoľvek dôvodu nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok (ako je definované nižšie) v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na **Písomnú výzvu** (ako je definovaná nižšie) Majiteľa dlhopisov zaplatí takú čiastku nepodmienečne a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 tohto Ručiteľského vyhlásenia. Ustanovenie § 306 ods. 1 Obchodného zákonníka sa nepoužije a Majiteľ dlhopisov nebude povinný vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

1.2 Na účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Písomnú výzvu** považuje výzva Majiteľa

(C) The sole shareholder of the Issuer is JTRE HOLDING LTD, incorporated and existing under the laws of the Republic of Cyprus, with its registered office at Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, P.C. 1061, Nicosia, Cyprus, registered in the Registrar of Companies maintained by the Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia under No. HE217553 (the **Guarantor**). Since the Guarantor directly influences and controls the Issuer, it is in the Guarantor's interest that the Programme and the Bond issuances are going to be successfully completed.

(D) The Guarantor wishes to secure the Issuer's obligations from all of the Bonds issued under the Programme by a guarantee, which is specified below (the **Guarantee**) and which is provided in favour of all Bondholders (i.e. all holders of the Bonds), as defined in the Base Prospectus (the **Bondholders**).

1. GUARANTEE

1.1 The Guarantor hereby unconditionally and irrevocably undertakes in accordance with Section 303 of the Act no. 513/1991 Coll., the Commercial Code, as amended (the **Commercial Code**) to each Bondholder that if, for any reason, the Issuer fails to fulfil any Secured Obligation (as defined below) when it becomes due and such failure is not remedied within 10 days, the Guarantor shall, upon **Written Request** (as defined below) of the Bondholder, pay such amount unconditionally and without any delay instead of the Issuer in accordance with Clause 4 of this Guarantee. Section 306(1) of the Commercial Code shall not apply and the Bondholder shall not be obliged to request the Issuer to fulfil the due Secured Obligation under the Bonds prior to exercising its rights under this Guarantee against the Guarantor.

1.2 For the purposes of this Guarantee, a **Written Request** means a request made

dlhopisov učená v slovenskom jazyku, ktorá musí byť doručená Ručiteľovi prostredníctvom Administrátora na adresu jeho Určenej prevádzkarne. Ku dňu platnosti a účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia je adresa Určenej prevádzkarne Administrátora: Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. Administrátor bez zbytočného odkladu informuje Ručiteľa o doručení Písomnej výzvy. Písomná výzva musí spĺňať náležitosti stanovené Podmienkami pre udeľovanie Inštrukcií a musí byť na nej uvedený počet Dlhopisov, ohľadom ktorých je výkon práv podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia uplatňovaný, číslo majetkového účtu a názov obchodníka, u ktorého je účet vedený. Písomnú výzvu musí podpísať (a) príslušný Majiteľ dlhopisov, alebo (b) oprávnený zástupca Majiteľa dlhopisov, pričom podpis na Písomnej výzve musí byť úradne overený a v prípade potreby musí byť Písomná výzva doručená spolu s dokumentmi dostatočne preukazujúcimi oprávnenie podpisujúcej osoby konať v mene príslušného Majiteľa dlhopisov, vrátane výpisov z obchodného registra či iného obdobného registra.

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

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom

by the Bondholder in the Slovak language, which must be delivered to the Guarantor through the Administrator to the address of its Specified Office. As of the date of validity and effectiveness of this Guarantee, the address of the Administrator's Specified Office is: Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovak Republic. The Administrator shall inform the Guarantor without undue delay of the delivery of the Written Request. The Written Request must comply with the requirements set out in the Terms and Conditions for granting Instructions and must state the number of Bonds in respect of which the rights under this Guarantee are exercised, the asset account number and the name of the dealer who maintains the account. The Written Request must be signed by (a) the relevant Bondholder, or (b) an authorized representative of the Bondholder, while the signature on the Written Request must be officially verified and, if necessary, the Written Request must be delivered together with documents sufficiently evidencing the authority of the signing person to act on behalf of the relevant Bondholder, including extracts from the commercial register or other similar register.

- 1.3 For the purposes of this Guarantee, the **Secured Obligations** shall mean any monetary obligations of the Issuer towards the Bondholders arising from the Bonds, in particular the obligation to pay the nominal value of the Bonds and any interest on the Bonds; and any monetary obligations of the Issuer towards the Bondholders that have arisen or may arise as a result of the invalidity, ineffectiveness and/or unenforceability of the obligations from the Bonds (including obligations corresponding to unjust enrichment).

2. STATUS OF GUARANTEE

The obligations of the Guarantor arising from this Guarantee constitute direct, general, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Guarantor, which rank equally among themselves (*pari passu*) without any mutual preferences and at least equally (*pari passu*)

rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov.

3. VZŤAH K INÝM DOKUMENTOM EMISIE

3.1 Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil so Základným prospektom, vrátane Podmienok, a Zmluvou s administrátorom, súhlasí s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa.

3.2 Definované pojmy uvedené v Základnom prospekte majú v tomto Ručiteľskom vyhlásení rovnaký význam, ak nie je uvedené inak.

4. PLATBY

4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi dlhopisov vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa dlhopisov; článok 18 Podmienok sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa článku 18 Podmienok. Záväzok Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia je splatný 30. (tridsiaty) deň nasledujúci po obdržaní Písomnej výzvy Ručiteľom od príslušného Majiteľa dlhopisov podľa článku 1.2 vyššie.

4.2 Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou, ak by takéto

with all other present or future direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, except for those obligations for which a mandatory provision of the laws so stipulates.

3. RELATIONSHIP WITH OTHER ISSUE DOCUMENTS

3.1 The Guarantor hereby declares and acknowledges that it has acquainted itself with the Base Prospectus, including the Terms and Conditions, and the Administration Agreement, agrees with them and shall be bound by them and by any possible amendments and additions thereto; to the extent, these documents govern the status, rights and obligations of the Guarantor.

3.2 The terms defined in the Base Prospectus have the same meaning in this Guarantee unless stated otherwise.

4. PAYMENTS

4.1 The Guarantor shall make each payment under this Guarantee through the Administrator. Upon receipt of the amount designated for payment to the Bondholder, the Administrator shall make payments on behalf of the Guarantor to the relevant account of the Bondholder; Clause 18 of the Terms and Conditions shall apply *mutatis mutandis*. For the purposes of making the payment, the Administrator has the right to require the Bondholder to submit documents, information and fulfil other requirements under Clause 18 of the Terms and Conditions. The Guarantor's obligation under the Guarantee is due on the 30th (thirtieth) day following the receipt of the Written Request by the Guarantor from the relevant Bondholder pursuant to Clause 1.2 above.

4.2 All payments made by the Guarantor instead of the Issuer under this Guarantee will be without any deduction of taxes, levies or other charges, except if the Issuer or the Administrator is required to make such

zrážky bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s Podmienkami.

5. VYHLÁSENIA

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom dlhopisov odo dňa účinnosti tohto Ručiteľského vyhlásenia až do úplného uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov, že:

- (a) je oprávnený platne vystaviť toto Ručiteľské vyhlásenie, vykonávať práva a plniť povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia;
- (b) má všetky nevyhnutné oprávnenia a kompetencie na vydanie tohto Ručiteľského vyhlásenia; a
- (c) vyhotovil a obdržal všetky korporátne a iné súhlasy, ktoré sú potrebné na vystavenie tohto Ručiteľského vyhlásenia a na plnenie záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

6. ROZHODNÉ PRÁVO

Toto Ručiteľské vyhlásenie a jeho výklad ako aj všetky mimozmluvné záväzky v súvislosti s ním sa riadia právom Slovenskej republiky. Toto Ručiteľské vyhlásenie predstavuje zabezpečenie Dlhopisov v zmysle § 20b zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov.

7. RIEŠENIE SPOROV

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto 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 tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

deductions in accordance with the Terms and Conditions.

5. REPRESENTATIONS

The Guarantor hereby represents and guarantees to the Bondholders from the effective date of this Guarantee until full satisfaction of all Secured Obligations that:

- (a) it is authorised to validly issue this Guarantee, exercise the rights and perform the obligations arising out of this Guarantee;
- (b) it has all necessary authorisations and competences to issue this Guarantee; and
- (c) it has made and received all corporate and other approvals required to issue this Guarantee and to perform its obligations under this Guarantee.

6. GOVERNING LAW

This Guarantee and its construction as well as all non-contractual obligations out of or in connection with it, are governed by the laws of the Slovak Republic. This Guarantee is a security of the Bonds under Section 20b of the Act No. 530/1990 Coll., on Bonds, as amended.

7. DISPUTE RESOLUTION

All disputes, claims, differences or discrepancies arising out of or in connection with this Guarantee, including all disputes regarding its existence, validity, construction, performance, breach, or termination and the consequences of such termination, disputes relating to the non-contractual obligations arising out of or in connection with this Guarantee shall be finally resolved before a competent court in the Slovak Republic.

8. ČIASTOČNÁ NEPLATNOSŤ

Ak niektoré ustanovenie tohto Ručiteľského vyhlásenia je, alebo sa stane v akomkoľvek ohľade nezákonným, neplatným alebo nevymáhateľným podľa práva ktoréhokoľvek právneho poriadku, nebude tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení tohto Ručiteľského vyhlásenia, ani právoplatnosť a vymáhateľnosť tohto ustanovenia podľa akéhokoľvek iného právneho poriadku.

8. PARTIAL INVALIDITY

If any provision of this Guarantee is, or becomes, in any aspect illegal, invalid or unenforceable under the laws of any jurisdiction, it shall not affect the validity or enforceability of the remaining provisions of this Guarantee, or the validity or enforceability of this provision under any other laws.

9. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

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

9.2 Toto Ručiteľské vyhlásenie je vyhotovené v slovenskom a anglickom jazyku. V prípade rozporov má prednosť slovenská jazyková verzia.

9. VALIDITY AND EFFECTIVENESS OF GUARANTEE

9.1 This Guarantee shall become valid and effective upon execution by the Guarantor and shall remain effective in its entirety until the satisfaction of all Secured Obligations.

9.2 This Guarantee is executed in Slovak and English language versions. In case of any discrepancies, Slovak language version will prevail.

JTRE HOLDING LTD

V Nikózii, dňa 19.9.2025 / In Nicosia, on September 19, 2025

JTRE
HOLDING LTD.
Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER,
1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyprus
ID: HE-217553

Meno / Name: JUDr. Jarmila Jánošová
Funkcia / Title: Riaditeľka/ Director

Meno / Name: Ing. Július Žubor
Funkcia / Title: Riaditeľ/ Director