



JTRE Financing 3, s.r.o.

PROSPEKT

nezabezpečených dlhopisov s výnosom na báze diskontu

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

ISIN: CZ0003520793

Tento dokument predstavuje prospekt („**Prospekt**“) nezabezpečených zaknihovaných dlhopisov vydaných podľa českého práva s výnosom na báze diskontu ako rozdielu medzi menovitou hodnotou (resp. pri predčasnej splatnosti diskontovaná hodnota alebo jej splatnou časťou) a nižším emisným kurzom, vo forme na doručiteľa, v menovitej hodnote každého dlhopisu vo výške 10.000 Kč (desaťtisíc českých korún) a v celkovej predpokladanej menovitej hodnote emisie do 2.220.000.000 Kč (dve miliardy dvestodvadsať miliónov českých korún), ktorá môže byť ďalej zvýšená až o 50 %, so splatnosťou v roku 2024, vydávaných spoločnosťou **JTRE Financing 3, s.r.o.**, so sídlom Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe pod spisovou značkou C 304478 (uvedené dlhopisy ďalej len „**Dlhopisy**“; uvedená osoba vydávajúca Dlhopisy ďalej len „**Emitent**“; každá osoba vlastniaca Dlhopis ďalej len „**Majiteľ dlhopisu**“). Menovitá hodnota a výnos Dlhopisov sú splatné v českých korunách (Kč). Dátum emisie bol stanovený na 20. 12. 2018 („**Dátum emisie**“), pričom emisný kurz k Dátumu emisie bol na úrovni 70,496 % menovitej hodnoty Dlhopisov. Dlhopisy sú vydávané v súlade so zákonom č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v znení účinnom do 4. 1. 2019 (pozri Čl. II ods. 3 zákona č. 307/2018 Zb.) („**Zákon o dlhopisoch**“).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Manažér

J & T BANKA, a.s.

DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBSAH

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

SÚHRN

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

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

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

Oddiel A – Úvod a upozornenia

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

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

Oddiel B – Emitent

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

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

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

Prvok	Opis	Zverejňovaná informácia
		<p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Spoločník na základe vlastníctva 100 % podielu na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv. Spoločníka spoločne ovládajú tieto osoby s týmito podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %), Peter Remenár (16,2 %), Pavel Pelikán (16,2 %), Juraj Kalman (16,2 %), Miroslav Fülöp (16,2 %), Michal Borguľa (16,2 %) (všetky spoločnosti ovládané priamo alebo nepriamo týmito osobami vrátane Emitenta a Spoločníka ďalej len „Skupina Emitenta“). Žiadna z týchto fyzických osôb Emitenta samostatne neovláda.</p> <pre> graph TD J&T_HOLDING["J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED (CYP)"] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL["J&T REAL ESTATE INVESTMENT LIMITED"] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE["J&T Real Estate Management, a. s."] J&T_HOLDING -- 99.9% --> VEALIO["VEALIO LIMITED"] J&T_HOLDING -- 0.1% --> VEALIO J&T_REAL_ESTATE -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_A_S["J&T REAL ESTATE, a. s."] J&T_REAL_ESTATE -- 99% --> J&T_REAL_ESTATE_VOSTOK["J&T REAL ESTATE VOSTOK"] J&T_REAL_ESTATE -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_PRIVATE["J&T Real Estate Private Equity B.V."] J&T_REAL_ESTATE -- 100% --> J&T_REAL_ESTATE_FINANCE["J&T REAL ESTATE FINANCE Ltd."] J&T_REAL_ESTATE -- 100% --> AMBRESBURY["AMBRESBURY CORPORATION"] J&T_REAL_ESTATE -- 100% --> DANUBE["Danube Facility Services"] J&T_REAL_ESTATE -- 100% --> PARK_SIDE_OFFICES["Park Side Offices Ltd"] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_FINANCING_SK["JTRE Financing, s.r.o. (FinCo SK)"] J&T_HOLDING -- 100% --> J&T_FINANCING_CZ["JTRE Financing 3, s.r.o. (FinCo CZ)"] J&T_HOLDING -- 50% --> CZ_SLOVAKIA["CZ Slovakia HK Limited"] J&T_HOLDING -- 100% --> KALOS["Kalos, s.r.o."] VEALIO -- 100% --> J&T_FINANCING_2["JTRE financing 2, s.r.o. (FinCo SK)"] VEALIO -- 100% --> PARK_SIDE_LONDON["PARK SIDE LONDON LTD."] VEALIO -- 100% --> BELIXO["BELIXO"] VEALIO -- 100% --> ESTERIAN["Esterian, a.s."] VEALIO -- 100% --> KLINGERKA["Klingerka office, s.r.o."] VEALIO -- 50% --> WOAL["WOAL s.r.o."] VEALIO -- 100% --> RIVER_PARK["River Park Base, s.r.o."] VEALIO -- 100% --> PRIBINA["Pribina house, s.r.o."] VEALIO -- 100% --> WAYDEN["Wayden, s.r.o."] VEALIO -- 100% --> FUXTON["FUXTON, s. r. o."] VEALIO -- 100% --> KPRHT_20["KPRHT, s.r.o. 20"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_21["KPRHT, s.r.o. 21"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_22["KPRHT, s.r.o. 22"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_23["KPRHT, s.r.o. 23"] VEALIO -- 100% --> KPRHT_24["KPRHT, s.r.o. 24"] VEALIO -- 100% --> GRAMEXO["GRAMEXO PLC (CYP)"] VEALIO -- 100% --> PROSEK_ENERGO["Prosek Energo s.r.o."] J&T_FINANCING_2 -- 100% --> PRIBINA_19["Pribinova 19, s.r.o."] J&T_FINANCING_2 -- 100% --> LANDEREROVA["Landererova 12, s.r.o."] J&T_FINANCING_2 -- 100% --> ZUCKERMANDEL["Zuckermandel byty, s. r. o."] J&T_FINANCING_2 -- 0.02% --> BRATISLAVSKA["Bratislavské podhradie, s.r.o."] J&T_FINANCING_2 -- 99.98% --> EUROVEA["EUROVEA Hotel, s.r.o."] BELIXO -- 100% --> INTERHOUSE["Interhouse Košice, a.s."] GRAMEXO -- 100% --> RUSTONKA_DEV["Rustonka Development s.r.o."] GRAMEXO -- 100% --> RUSTONKA_DEV_II["Rustonka Development II s.r.o."] GRAMEXO -- 100% --> RUSTONKA_COURT["Rustonka Court s.r.o."] </pre> <p>Organigram Skupiny Emitenta:</p> <p>Ďalej je Emitent závislý od Sesterských spoločností, ktorým poskytne financovanie (resp. spoločnosti Parkside už poskytol časť Úveru Parkside) na realizáciu Projektu (a to spôsobom uvedeným v Prvku E.2b tohto súhrnu nižšie) a ktoré budú povinné vracať toto financovanie Emitentovi, predovšetkým v nadväznosti na cash-flow plynúci z Projektu po jeho dokončení.</p>

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

Oddiel C – Cenné papiere

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

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

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

Oddiel D – Riziká

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

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

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

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

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

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

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

Oddiel E – Ponuka

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

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

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

RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

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

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

Rizikové faktory vzťahujúce sa na Emitenta

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

Riziko spojené s podnikaním Emitenta

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

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

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

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

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

Poskytnutie Úverov bude hlavným predmetom činnosti Emitenta.

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

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

Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie Projektu

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

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

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

Riziko nízkej diverzifikácie činnosti Emitenta

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

Riziko prevádzkovej závislosti od Skupiny Emitenta

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

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

Riziko konfliktu záujmov medzi jediným spoločníkom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov

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

Riziko zmeny vlastníckej štruktúry Emitenta

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

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

Riziko refinancovania

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

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

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

Riziko začatia insolvenčného konania

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

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

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

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

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

Riziko oslabenej kontrolnej funkcie

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

Riziká spojené s nepredvídateľným výkladom českých daňových predpisov

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

Riziko sekundárnej závislosti od rizík Skupiny Emitenta

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

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

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

Riziko súvisiace s výstavbou budovy v rámci Projektu

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

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

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

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

Riziko súvisiace s umiestnením Projektu

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

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

Riziko súvisiace s prenájomom a predajom

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

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

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

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

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

Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany budúcich nájomcov

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

Závislosť od miery zadlžovania cieľovej skupiny nájomcov

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

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

Riziko zmeny preferencie nájomcov

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

Riziko súvisiace s nedokončenosťou projektov

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

Riziká spojené s poistením majetku Sesterských spoločností

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

Riziko konkurencie

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

Riziko iracionálneho vývoja trhu

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

Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností

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

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

Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu

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

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

Riziko spojené so životným prostredím

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

Kreditné riziko

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

Riziko likvidity

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

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

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

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

Menové riziko

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

Cenové riziko

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

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

Riziko úrokovej sadzby

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

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

Riziko spojené s prípadným konkurzným (insolvenčným) konaním

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

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

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

Riziko spojené s právnym, regulatónym a daňovým prostredím

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

Riziká spojené s výkonnosťou britskej, českej a slovenskej ekonomiky

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

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

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

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

Riziko úniku informácií

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

Riziko ukončenia významných zmluvných vzťahov

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

Riziko schopnosti získať zodpovedajúce financovanie

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

Rizikové faktory vzťahujúce sa na Dlhopisy

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

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

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

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

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

Riziko súvisiace s diskontovaným výnosom

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

Dlhopisy ako komplexný finančný nástroj

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

Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom

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

Riziko likvidity

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

Poplatky

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

Riziko nesplatenia

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

Menové riziko

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

Riziko predčasného splatenia

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

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

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

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

Riziko súvisiace so zdanením

Potenciálni investori by si mali byť vedomí, že môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné nároky alebo poplatky v súlade so zákonmi a zvyklosťami štátu, v ktorom nastáva prevod Dlhopisov, alebo iného štátu relevantného v danej situácii. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom, ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji alebo splatení Dlhopisov spoliehať na stručný a všeobecný súhrn daňových otázok uvedených v tomto Prospekte, ale mali by sa ohľadom ich individuálneho zdanenia poradiť s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že finálny výnos z Dlhopisov bude nižší, než investori pôvodne predpokladali, alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia suma, než pôvodne predpokladal.

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

Riziko inflácie

Potenciálni kupujúci alebo predávajúci Dlhopisov by si mali byť vedomí, že Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia. Inflácia znižuje hodnotu meny, a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Ak hodnota inflácie prekročí výšku diskontnej sadzby Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná.

Riziko zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov

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

Riziká vyplývajúce zo zmeny práva

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

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

Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov

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

Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“

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

ZODPOVEDNÉ OSOBY

Osoby zodpovedné za údaje uvedené v Prospekte

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

Vyhlásenie osoby zodpovednej za údaje uvedené v Prospekte

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

V Prahe, v deň vyhotovenia Prospektu

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

Ing. Peter Remenár, konateľ

ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE

Osoby zúčastnené na emisii Dlhopisov

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

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

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

Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na emisii Dlhopisov

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

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

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

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

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

Prijatie na obchodovanie a náklady na prijatie na obchodovanie

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

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

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

Podmienky ponuky

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Súhlas Emitenta s použitím Prospektu

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

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

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

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

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

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

OBMEDZENIA TÝKAJÚCE SA ŠÍRENIA PROSPEKTU A PREDAJA DLHOPISOV

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

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

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

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

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

ZNENIE EMISNÝCH PODMIENOK

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

EMISNÉ PODMIENKY

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

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

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

1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLHOPISOV

1.1 Emitent a Skupina

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

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

Spoločník zároveň:

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

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

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

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

1.2 Forma, podoba, menovitá hodnota, ISIN, druh

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

1.3 Evidencia a Majiteľ Dlhopisov

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

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

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

1.4 Prevody Dlhopisov

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

1.5 Prevoditeľnosť Dlhopisov

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

odkazovanom článku).

1.6 Oddelenie práva na výnos, predkupné a výmenné práva

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

1.7 Povinnosť splatiť menovitú (Diskontovanú) hodnotu

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

1.8 Ohodnotenie finančnej spôsobilosti (rating)

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

1.9 Schválenie a povolenie

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

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

1.10 Rovnocenné postavenie

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

1.11 Status dlhov Emitenta

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

2. DÁTUM EMISIE, EMISNÝ KURZ, OBJEM EMISIE

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

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

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

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

V týchto Emisných podmienkach:

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

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

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

2.2 Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov a Lehota na upisovanie

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

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

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

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

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

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

2.3 Spôsob a miesto upísania Dlhopisov

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

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

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

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

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

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

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

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

3. VÝNOS DLHOPISU

3.1 Povaha Dlhopisu

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

3.2 Konvencia pre výpočet úroku

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

3.3 Úročenie v prípade omeškania Emitenta

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

4. SPLATENIE DLHOPISOV A NADOBUDNUTIE VLASTNÝCH DLHOPISOV

4.1 Konečné splatenie

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

4.2 Predčasné splatenie Dlhopisov z dôvodu splácania Úveru

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

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

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

4.3 Predčasné splatenie celej Diskontovanej hodnoty

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

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

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

4.4 Predčasné splatenie časti Diskontovanej hodnoty

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

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

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

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

Znížená menovitá hodnota každého Dlhopisu sa teda vždy vypočíta ako:

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

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

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

4.5 Predčasné splatenie Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľov Dlhopisov

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

4.6 Put opcia Majiteľov dlhopisov

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

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

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

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

4.7 Nadobudnutie vlastných Dlhopisov

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

4.8 Zánik vlastných Dlhopisov

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

4.9 Výkon práv spojených s vlastnými Dlhopismi

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

5. INFORMAČNÉ POVINNOSTI

5.1 Účtovné závierky

- (a) Emitent predloží Majiteľom Dlhopisov spôsobom podľa článku 11.1 týchto Emisných podmienok:
- (i) ihneď ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. 4. nasledujúceho kalendárneho roka, svoju auditovanú účtovnú závierku vyhotovenú k poslednému dňu daného účtovného obdobia;
 - (ii) ihneď ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. 9. daného kalendárneho roka svoju polročnú neauditovanú správu za prvý kalendárny polrok.
- (b) Povinnosť Emitenta podľa tohto článku zahŕňa v každom prípade povinnosť predložiť účtovné výkazy obsahujúce súvahy a výkazy ziskov a strát v plnom rozsahu za príslušné obdobie, ktorých správnosť, úplnosť, presnosť a pravdivosť vrátane súladu týchto výkazov s relevantnými účtovnými štandardmi bude písomne potvrdená štatutárnym orgánom Emitenta.

5.2 Potvrdenia o plnení

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

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

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

5.4 Informácie o zmene kontroly

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

6. OSOBITNÉ POVINNOSTI EMITENTA

6.1 Účel financovania – Projekt

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

Emitent v súvislosti s realizáciou Projektu:

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

6.2 Použitie výťažku - poskytnutie Úverov

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

6.3 Zmluva o úvere Parkside

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

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

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

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

6.4 Zmluva o úvere Office

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

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

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

6.5 Zákaz disponovania

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

6.6 Zákaz zriadenia práv tretích osôb

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

6.7 Zákaz ďalšej zadlženosti

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

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

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

6.8 Zákaz distribúcie

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

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

6.9 Prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu

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

6.10 Ďalšie povinnosti Emitenta

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

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

7. PLATOBNÉ PODMIENKY

7.1 Mena platieb

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

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

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

7.2 Deň výplaty

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

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

7.3 Určenie práva na prijatie výplat súvisiacich s Dlhopismi

(a) Menovitá hodnota

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

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

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

príslušného Dňa výplaty.

(b) Diskontovaná hodnota a Splatná časť Diskontovanej hodnoty

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

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

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

7.4 Realizácia platieb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Zmena spôsobu a miesta realizácie platieb

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

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

8. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ DLHOPISOV V PRÍPADE NEPLNENIA POVINNOSTÍ

8.1 Právo Majiteľov Dlhopisov v prípade neplnenia povinností

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

(a) Omeškanie platieb

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

(b) Porušenie osobitných povinností Emitenta

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

(c) Porušenie ostatných povinností Emitenta

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

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

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

(e) Ukončenie podnikania Skupiny

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

(f) Súdne a iné rozhodnutia voči Skupine

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

(g) Protiprávnosť

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

(h) Platobná neschopnosť Skupiny

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

(i) Zrušenie a likvidácia Skupiny

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

(j) Úkony zo strany veriteľov

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

(k) Vyradenie z regulovaného trhu

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

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

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

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

8.2 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

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

9. PREMLČANIE

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

10. OSOBY PODIEĽAJÚCE SA NA VYDANÍ A SPLATENÍ DLHOPISOV

10.1 Zabezpečenie výplat, výpočtov a prijatia Dlhopisov na regulovaný trh

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

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

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

10.2 Určená prevádzkareň

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

10.3 Vzťah Administrátora k Majiteľom Dlhopisov

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

10.4 Vzťah Agentu pre výpočty k Majiteľom Dlhopisov

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

10.5 Zmeny Administrátora, Určenej prevádzkarne a Agentu pre výpočty

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

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

11. OZNÁMENIA

11.1 Oznámenia Majiteľom Dlhopisov

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

11.2 Oznámenie Emitentovi

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

12. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

12.1 Pôsobnosť a zvolanie Schôdze

(a) Pôsobnosť

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

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

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

(b) Zvolanie

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

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

(c) Náklady na organizáciu

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

(d) Oznámení o zvolaní Schôdze a odvolanie Schôdze

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

Oznámení o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:

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

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

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

12.2 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

(a) Rozhodný deň pre účasť na schôdzi

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

(b) Hlasovacie právo

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

(c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

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

12.3 Pribeh Schôdze, rozhodovanie Schôdze

(a) Uznášaniaschopnosť

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

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

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

(b) Predseda Schôdze

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

(c) Spoločný zástupca

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

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

(d) Rozhodovanie Schôdze

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

12.4 Niektoré ďalšie práva Majiteľov Dlhopisov

(a) Dôsledok hlasovania proti niektorým uzneseniam Schôdze

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

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

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

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

(c) Predčasná splatnosť Dlhopisov v dôsledku rozhodnutia Schôdze

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

12.5 Zápisnica z rokovania

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

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

13. ZDANENIE

13.1 Všeobecne

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

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

13.2 Zdanenie v Českej republike

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

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

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

13.3 Úrokový príjem

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

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

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

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

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

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

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

13.4 Príjem z predaja

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

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

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

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

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

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

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

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

14. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVANIE SPOROV

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

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

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

15. JAZYKOVÉ VERZIE

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

INFORMÁCIE O EMITENTOVI

Základné údaje o Emitentovi

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

Oprávnení audítori

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

Rizikové faktory

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

História Emitenta

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

Udalosti s podstatným významom pre hodnotenie platobnej schopnosti Emitenta

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

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

Investície

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

Prehľad podnikania

Hlavné činnosti

Emitent

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

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

Spoločnosť Parkside

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

Spoločnosť Office

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

Projekt

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

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

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

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

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

Hlavné trhy

Emitent

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

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

Sesterské spoločnosti (Parkside a Office)

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

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

Organizačná štruktúra

Pozícia Emitenta v Skupine

Emitent nemá žiadnu kapitálovú účasť v akejkoľvek inej osobe.

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

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

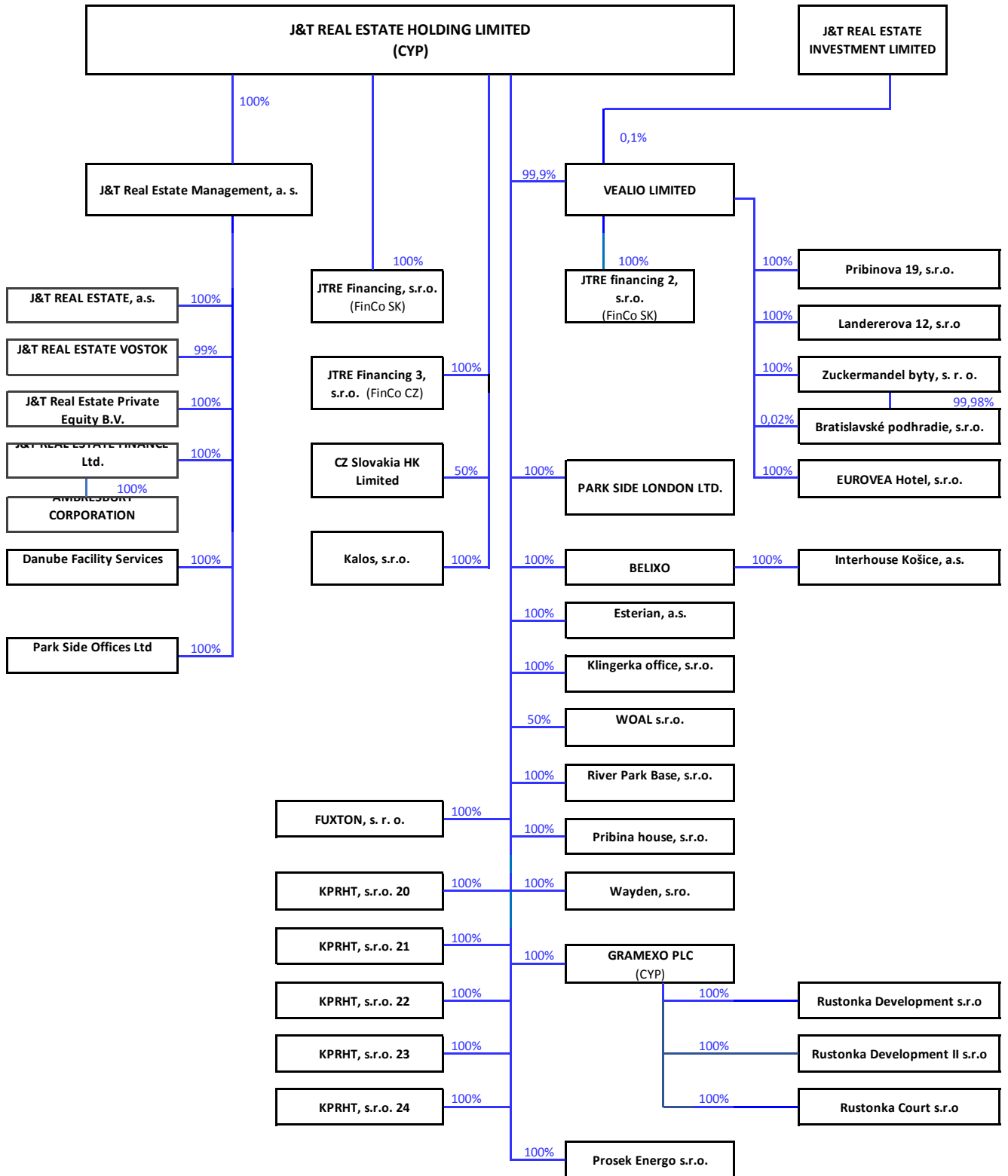
Spoločníka spoločne ovládajú tieto osoby s týmito podielmi na jeho základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19 %) (nar. 14. 12. 1970) (bytom Dvořákovo nábrežie 7571/8A, 811 02 Bratislava, Slovenská republika), Peter Remenár (16,2 %) (nar. 14. 1. 1971) (bytom Heyrovského 4638/7, 841 03 Bratislava,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

Organizačná štruktúra skupiny

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

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

¹ Zdroj: vlastné interné analýzy Emitenta.



Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny

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

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

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

Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly

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

Informácie o trendoch

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

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

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

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

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

Prognózy a odhady zisku

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

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

³ Zdroj: vlastné interné analýzy Emitenta.

Správne, riadiace a dozorné orgány

Všeobecne

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

Členovia orgánov

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

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

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

Ing. Peter Remenár

Funkcia	Konateľ
Deň vzniku funkcie	13. 11. 2018
Narodený	24. 1. 1971
Bytom	Heyrovského 4638/7, 041 03 Bratislava, Slovenská republika
Pracovná adresa	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Doterajšie skúsenosti	Peter Remenár absolvoval Národohospodársku fakultu Ekonomickej univerzity v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako finančný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom predstavenstva spoločnosti J & T Real Estate Management, a.s. . Plynule ovláda anglický jazyk.

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

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

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

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

Ing. Pavel Pelikán

Funkcia	Konateľ
Deň vzniku funkcie	13. 11. 2018
Narodený	15. 7. 1971
Bytom	Karpatská 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika
Pracovná adresa	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Doterajšie skúsenosti	Pavel Pelikán absolvoval Stavebnú fakultu na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave. V súčasnosti pôsobí ako výkonný riaditeľ v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň podpredsedom predstavenstva a tiež členom a predsedom predstavenstva spoločnosti J & T Real Estate Management, a.s.

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

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

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

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

Konflikt záujmov na úrovni správnych, riadiacich a dozorných orgánov

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

Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností

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

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

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

Historické finančné údaje a použité finančné štandardy

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

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

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

Vybrané finančné údaje

Emitent

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

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

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

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

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

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

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

Spoločnosť Parkside

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

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

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

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

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

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

Spoločnosť Office

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

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

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

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

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

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

Súdne, správne a arbitrážne konanie

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

Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

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

Významné zmluvy

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

Informácie tretej strany a vyhlásenia znalcov

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

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

Dokumenty na nahliadnutie

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

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

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

Upozornenie

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

INFORMÁCIE ZAHRNUTÉ ODKAZOM

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

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

ZDANENIE A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA

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

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

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

Zdanenie v Českej republike

Úrokový príjem

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

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

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

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

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

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

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

Príjem z predaja

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

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

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

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

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

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

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

Zdanenie v Slovenskej republike

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

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

Úrokový príjem

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

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

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

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

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

Príjem z predaja

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou (v roku 2019), ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby so sídlom mimo územia Slovenskej republiky, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú všeobecne daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby s bydliskom mimo územia Slovenskej republiky, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Prípadné straty z predaja Dlhopisov nemožno považovať za daňovo uznateľné. V prípade, že fyzická osoba drží dlhopisy dlhšie než jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov.

Devízová regulácia v Českej a Slovenskej republike

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

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

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

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

VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI

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

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

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

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

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

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

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

INTERPRETÁCIA

Zoznam použitých definícií a skratiek

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

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

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

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

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

ČR znamená Česká republika;

Dlhopisy znamenajú dlhopisy vydávané podľa Emisných podmienok;

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

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

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

EÚ znamená Európska únia;

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

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

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

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

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

Kč znamená českou korunu, zákonnou měnu České republiky;

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

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

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

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

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

Prospekt znamená tento prospekt Dlhopisov;

Sesterské spoločnosti znamenajú spoločne spoločnosti Parkside a Office;

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

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

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

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

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

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

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

Úvery znamenajú spoločne Úver Office a Úver Parkside;

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

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

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

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

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

Pojmy a skratky uvedené v Emisných podmienkach

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

ADRESY

EMITENT

JTRE Financing 3, s.r.o.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

MANAŽÉR

J&T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCA ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

AUDÍTOR EMITENTA

FSG Finaudit, s.r.o.
Třída Svobody 645/2
779 00 Olomouc
Česká republika



JTRE Financing 3, s.r.o.

PROSPEKT

nezajištěných dluhopisů s výnosem na bázi diskontu

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 2.220.000.000 Kč splatné v roce 2024

ISIN: CZ0003520793

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) nezajištěných zaknihovaných dluhopisů vydaných podle českého práva s výnosem na bázi diskontu jako rozdílu mezi jmenovitou hodnotou (resp. při předčasné splatnosti diskontovanou hodnotou či její splatnou částí) a nižším emisním kurzem, ve formě na doručitele, o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10.000 Kč (deset tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 2.220.000.000 Kč (dve miliardy dvě stě dvacet milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50%, se splatností v roce 2024, vydávaných společností **JTRE Financing 3, s.r.o.**, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 304478 (uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále jen „**Emitent**“; každá osoba vlastníci Dluhopis dále jen „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise bylo stanoveno na 20. 12. 2018 („**Datum emise**“), přičemž emisní kurz k Datu emise činil 70,496 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění účinném do 4. 1. 2019 (viz Čl. II odst. 3 zákona č. 307/2018 Sb.) („**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven za účelem veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**ZPKT**“ nebo „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“) v České republice a Slovenské republice, a za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ve smyslu § 55 a násl. ZPKT, a čl. 5 odst. 1 až 3 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, ve znění pozdějších změn. Tento Prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn. Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů.

Před vyhotovením tohoto Prospektu již bylo upsáno cca 61,7 % všech Dluhopisů, kdy Dluhopisy byly nabídnuty omezenému okruhu investorů za podmínek, které nezaložily povinnost uveřejnit prospekt v souladu s § 35 odst. 2 písm. b) ZPKT.

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**BCPP**“) a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 10. 6. 2019 nebo okolo tohoto data, nejpozději však 30. 6. 2019.

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s § 36c ZPKT schválen rozhodnutím České národní banky, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1 („**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“), č. j. 2019/064990/CNB/570; S-Sp-2019/00036/CNB/572 ze dne 6. června 2019, které nabylo právní moci dne 7.

června 2019. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Emitent spolu s žádostí o schválení prospektu požádal též ČNB, aby poskytla Národní bance Slovenska („**Národní banka Slovenska**“) v souladu s § 361 ZPKT osvědčení o schválení prospektu potvrzující, že Prospekt byl vyhotoven v souladu s právem Evropské unie („**notifikace NBS**“), aby mohly být Dluhopisy veřejně nabízeny ve Slovenské republice.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 4. 6. 2019 a je platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení Českou národní bankou, která je orgánem dohledu příslušným pro schválení Prospektu dle ZPKT. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu a před přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nebo před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy. Osvědčení o schválení ze strany ČNB bude ve vztahu k Národní bance Slovenska poskytnuto na žádost Emitenta i ohledně každého dodatku tohoto Prospektu.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známé a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ tohoto Prospektu. Investoři mající zájem o koupi Dluhopisů by měly své investiční rozhodnutí provést na základě informací poskytnutých nejen v tomto Prospektu, ale i v jeho dodacích (pokud existují).

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách „www.jtre.sk“, v sekci označené jako „Dluhopisy“ a dále v sídle Emitenta na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny vždy v době od 9.00 do 16.00 hodin.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy regulovaného trhu BCPP (budou-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost v České republice.

Manažer

J & T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt je prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu schváleným Českou národní bankou (a oznámený Národní bance Slovenska na základě notifikace NBS) za účelem veřejné nabídky v České republice a Slovenské Republice a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Tento Prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu nebo jeho dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v tomto Prospektu uvedeny výhradně k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

Tento Prospekt je nutné číst ve spojení s případnými dodatky Prospektu, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v tomto Prospektu jsou platné pouze k datu jeho vyhotovení.

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá výlučně Emitent. Žádná třetí osoba (včetně České republiky nebo Slovenské republiky, kterékoli jejich instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu organizátor regulovaného trhu nepřebírá žádné dluhy z Dluhopisů, či záruky za ně, čili přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB (a notifikace NBS). Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce.

Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky a Slovenské republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potencionálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících vlastnictví (držbu) Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z IFRS ve znění přijatém EU. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v tomto Prospektu. Znění emisních podmínek Dluhopisů v kapitole „*Znění emisních podmínek*“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka (včetně slovenského), je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	3
OBSAH	5
SHRNUTÍ.....	6
RIZIKOVÉ FAKTORY	22
ODPOVĚDNÉ OSOBY	37
ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	38
OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ	42
ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK	43
INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	69
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	84
ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE.....	85
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	89
INTERPRETACE	91
ADRESY.....	94

SHRnutí

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže.

Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery.

Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

Oddíl A – Úvod a upozornění

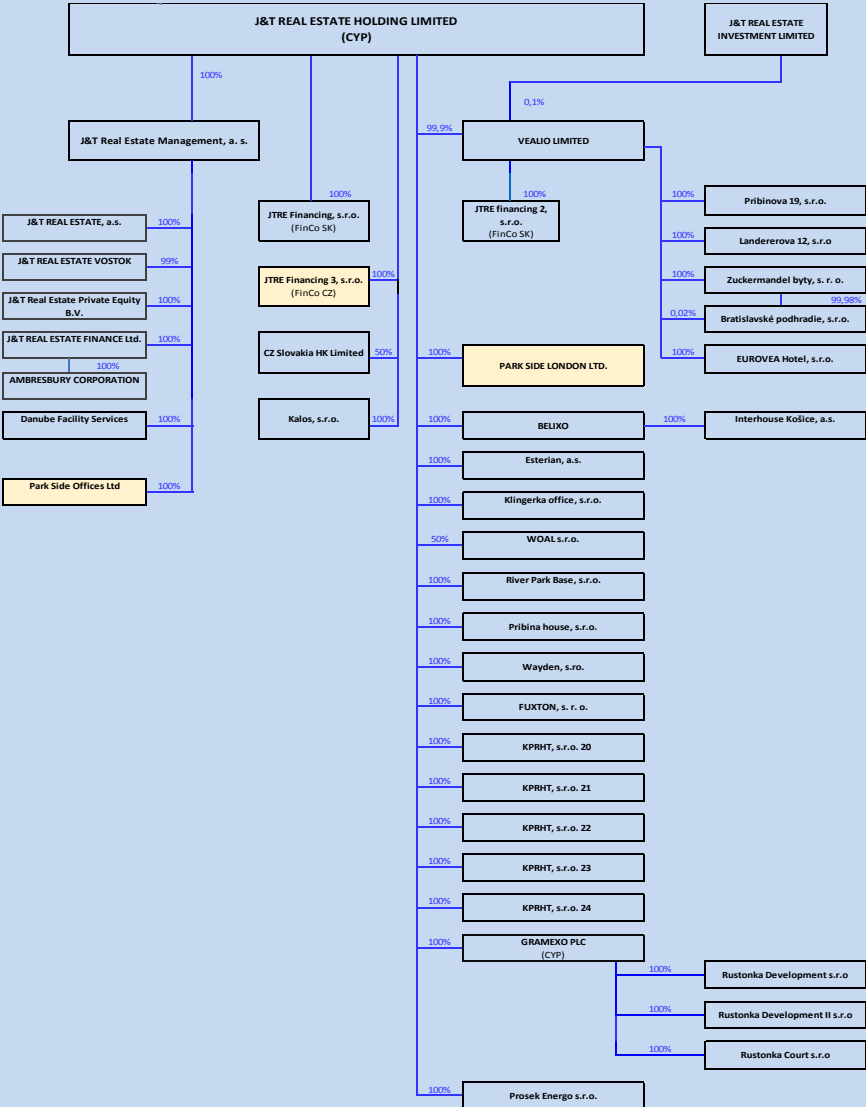
Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zvaží Prospekt jako celek včetně dokumentů, které jsou v něm uvedeny odkazem (a včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu, včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	<p>Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů společností J&T BANKA a.s. („Manažer“) a dalšími vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice a Slovenské republice v průběhu nabídkového období.</p> <p>Podmínkou výše uvedeného souhlasu vztahující se na vybrané finanční zprostředkovatele (tj. nikoliv na Manažera, kterému Emitent udělil bezpodmínečný souhlas) je kumulativně splnění obou z následujících podmínek: (i) uzavření dohody mezi Emitentem (jak je charakterizován v Prvcích B.1 a B.2 tohoto shrnutí) a příslušným finančním zprostředkovatelem (nikoliv nevyhnutně dohody písemné) o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů a současně (ii) uveřejnění informace o vybraném finančním zprostředkovateli (se kterými Emitent uzavřel dohodu dle bodu (i)) na internetových stránkách www.jtre.sk.</p> <p>Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro celou dobu trvání následujícího nabídkového období: od 7. 6. 2019 do 20. 12. 2019.</p> <p>Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoli finančního zprostředkovatele budou investorovi poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.</p>

Oddíl B – Emitent

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.1	Název a firma Emitenta	JTRE Financing 3, s.r.o.
B.2	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost	Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 304478. Identifikační číslo Emitenta je 076 35 362. Sídlo Emitenta je Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
B.4b	Informace o známých trendech	Emitentovi nejsou přitom známy žádné specifické trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu s výjimkou toho, že není zaručeno, že realizace Projektu (jak je definován v Prvku B.5 tohoto shrnutí níže) proběhne v plánovaném čase a že bude dosaženo plánované ziskovosti Projektu (jak je definován v Prvku B.5 tohoto shrnutí níže).
B.5	Informace o Emitentovi a skupině	Emitent je jednoúčelová společnost (<i>special purpose vehicle</i>) primárně založená za účelem emise Dluhopisů, a sekundárně za účelem poskytnutí výtěžku z emise Dluhopisů jako financování společností ve skupině, a to společnosti Park Side London Ltd. (tato společnost jako „ Parkside “; financování poskytnuté Parkside formou úvěru jako „ Úvěr Parkside “) a společnosti Park Side Offices Ltd. (tato společnost jako „ Office “; financování případně poskytnuté Office formou úvěru jako „ Úvěr Office “; Úvěr Parkside a Úvěr Office společně jako „ Úvěry “; společnosti Parkside a Office společně jako „ Sesterské společnosti “), pro realizaci výstavby rezidenčního a kancelářského komplexu budov na pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsaného v katastru nemovitostí Velké Británie pod číslem TGL 101402 („ Projekt “). Splacení Dluhopisů tak přímo závisí na ekonomické úspěšnosti Projektu. Emitent neprovozuje žádnou jinou podnikatelskou činnosti ani takovýto provoz do budoucna nezamýšlí. Emitent je přímo ovládán Společníkem (jak je definován v Prvku B.14 níže) se kterým se společně účastní na Skupině Emitenta (jak je definována v Prvku B.14 níže). Blížší popis Skupiny Emitenta, vztahů ve Skupině Emitenta, vč. jejich grafického znázornění, a její vybraných členů je obsažen v Prvku B.14 níže.
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Emitent nevyhotovil žádnou prognózu ani odhad zisku a ani je v tomto Prospektu neuvádí.
B.10	Výhrady auditora	Nepoužije se; zpráva auditora k jediné ověřené účetní závěrce Emitenta sestavené ke dni 31.12.2018, společností FSG Finaudit, s.r.o, IČO: 61947407, číslo auditorského oprávnění KAČR 154 byla s výrokem „bez výhrad“.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																																																																											
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z auditorem ověřené účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. 12. 2018, která byla vypracována podle IFRS ve znění přijatém EU:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ROZVAHA JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)</th> <th>k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)</th> <th>Emitent v roce 2017 neexistoval</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva</td> <td>53 056</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: finanční nástroje a jiná finanční aktiva</i></td> <td>52 921</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: odložená daňová pohledávka</i></td> <td>135</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td>29 233</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: peníze a peněžní ekvivalenty</i></td> <td>28 317</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva</i></td> <td>916</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>82 289</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>(565)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv</td> <td>82 854</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: finanční nástroje a finanční závazky</i></td> <td>71 302</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>z toho: závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i></td> <td>11 164</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>82 289</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)</th> <th>13. 11. 2018 – 31. 12. 2018 (v tis. Kč)</th> <th>Emitent v roce 2017 neexistoval</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výkonová spotřeba – služby/materiál</td> <td>(308)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Úpravy hodnot pohledávek</td> <td>(122)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Úrokové náklady</td> <td>(133)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kurzové zisky</td> <td>243</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ostatní finanční náklady</td> <td>(390)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zisk (ztráta) před zdaněním</td> <td>(710)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Daň z příjmů - odložená</td> <td>135</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zisk (ztráta) za období</td> <td>(575)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ostatní úplný výsledek za období po zdanění</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Celkový úplný výsledek za rok</td> <td>(575)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	ROZVAHA JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval	Dlouhodobá aktiva	53 056		<i>z toho: finanční nástroje a jiná finanční aktiva</i>	52 921		<i>z toho: odložená daňová pohledávka</i>	135		Krátkodobá aktiva	29 233		<i>z toho: peníze a peněžní ekvivalenty</i>	28 317		<i>z toho: pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva</i>	916		AKTIVA CELKEM	82 289		Vlastní kapitál	(565)		Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	82 854		<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	-		<i>z toho: finanční nástroje a finanční závazky</i>	71 302		<i>z toho: závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>	11 164		PASIVA CELKEM	82 289		VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	13. 11. 2018 – 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval	Výkonová spotřeba – služby/materiál	(308)		Úpravy hodnot pohledávek	(122)		Úrokové náklady	(133)		Kurzové zisky	243		Ostatní finanční náklady	(390)		Zisk (ztráta) před zdaněním	(710)		Daň z příjmů - odložená	135		Zisk (ztráta) za období	(575)		Ostatní úplný výsledek za období po zdanění	0		Celkový úplný výsledek za rok	(575)	
ROZVAHA JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval																																																																											
Dlouhodobá aktiva	53 056																																																																												
<i>z toho: finanční nástroje a jiná finanční aktiva</i>	52 921																																																																												
<i>z toho: odložená daňová pohledávka</i>	135																																																																												
Krátkodobá aktiva	29 233																																																																												
<i>z toho: peníze a peněžní ekvivalenty</i>	28 317																																																																												
<i>z toho: pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva</i>	916																																																																												
AKTIVA CELKEM	82 289																																																																												
Vlastní kapitál	(565)																																																																												
Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	82 854																																																																												
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	-																																																																												
<i>z toho: finanční nástroje a finanční závazky</i>	71 302																																																																												
<i>z toho: závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>	11 164																																																																												
PASIVA CELKEM	82 289																																																																												
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	13. 11. 2018 – 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval																																																																											
Výkonová spotřeba – služby/materiál	(308)																																																																												
Úpravy hodnot pohledávek	(122)																																																																												
Úrokové náklady	(133)																																																																												
Kurzové zisky	243																																																																												
Ostatní finanční náklady	(390)																																																																												
Zisk (ztráta) před zdaněním	(710)																																																																												
Daň z příjmů - odložená	135																																																																												
Zisk (ztráta) za období	(575)																																																																												
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění	0																																																																												
Celkový úplný výsledek za rok	(575)																																																																												

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace		
		PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	13. 11. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval
		Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	(710)	
		Nezrealizované kurzové zisky	(243)	
		Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	388	
		Tvorba opravných položek	122	
		Úrokové náklady a úrokové výnosy	133	
		Daň z příjmů za běžnou činnost	-	
		Provozní peněžní toky před změnami pracovního kapitálu	(310)	
		Příjmy z emise dluhopisů, bez transakčních poplatků	81 107	
		Poskytnutá záloha na finanční aktivum	(52 848)	
		Vyplacené úroky	-	
		Přijaté úroky	-	
		Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	(828)	
		Změna stavu závazků z obchodních vztahů a závazků	1 186	
		Peněžní tok generovaný z (použitý v) pro činnosti	28 307	
		Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků peněžních ekvivalentů	28 307	
		STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ NA POČÁTEK ÚČETNÍHO OBDOBÍ	10	
		STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ NA KONEC ÚČETNÍHO OBDOBÍ	28 317	
		Od data posledního ověřeného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám jeho finanční nebo obchodní situace.		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	Od data posledního ověřeného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti.		
B.14	Závislost na skupině	<p>Emitent má jediného společníka, a to společnost J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založenou a existující podle práva Kyprské republiky, se sídlem Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 41-43, Nikózia 1061, Kyprská republika („Společník“).</p> <p>Emitenta tedy přímo ovláda a kontroluje Společník na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100 % hlasovacích práv.</p> <p>Společník je společně ovládán těmito osobami s následujícími podíly na základním kapitálu a hlasovacích právech: Peter Korbačka (19%), Peter</p>		

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%) (všechny společnosti ovládané přímo či nepřímo těmito osobami, včetně Emitenta a Společníka dále jen „Skupina Emitenta“). Žádná z těchto fyzických osob Emitenta samostatně neovládá.</p>  <p>Organigram Skupiny Emitenta:</p> <p>Dále je Emitent závislý na Sesterských společnostech, kterým poskytne financování (resp. společnosti Parkside již část Úvěru Parkside poskytl) pro realizaci Projektu (a to způsobem popsáním v Prvku E.2b tohoto shrnutí níže), a jež budou povinny toto financování Emitentovi vracet, zejména v návaznosti na cash-flow plynoucí z Projektu po jeho dokončení.</p> <p>Kromě subjektů uvedených výše není Emitent v současné době v souvislosti s jeho obchodní činností závislý na jiných osobách ve Skupině Emitenta.</p>
B.15	Hlavní podnikatelské	Emitent je jednoúčelová společnost (<i>special purpose vehicle</i>) primárně

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
	aktivity	založená za účelem emise Dluhopisů, a sekundárně za účelem poskytnutí prostředků nabytých emisí Dluhopisů subjektům ve Skupině Emitenta pro realizaci Projektu. Žádné jiné podnikatelské aktivity Emitent vykonávat neplánuje.
B.16	Ovládající osoba	Emitent je plně ovládán a vlastněn Společníkem, který jej přímo ovládá a kontroluje na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakékoliv jiné osobě.
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisí Dluhopisů nebyl přidělen rating.

Oddíl C – Cenné papíry

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
C.1	Popis cenných papírů/ISIN	Dluhopisy jsou nezajištěnými zaknihovanými dluhopisy vydávanými podle českého práva ve formě na doručitele s výnosem na bázi diskontu, tj. rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů (při předčasné splatnosti diskontovanou hodnotou (jak je definována dále v Prvku C.8) či její splatnou částí) a nižším emisním kurzem, o jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu ve výši 10.000 Kč. Datum emise bylo stanoveno na 20. 12. 2018 („Datum emise“). ISIN Dluhopisů je CZ0003520793.
C.2	Měna	Koruna česká (Kč)
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům mohou být v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů převody pozastaveny.
C.8	Práva spojená s cennými papíry	Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (při předčasné splatnosti diskontovanou hodnotou (jak je definována dále v tomto Prvku C.8) či její splatnou částí) a jeho nižším emisním kurzem. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. s emisními podmínkami Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví ustanovení právních předpisů, která mají donucovací povahu. S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti (tj. ke dni 20. 12. 2024). K úplné nebo částečné předčasné splatnosti Dluhopisů (resp. k výplatě

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>diskontované hodnoty (či její části) znamenající jmenovitou hodnotu Dluhopisu (případně sníženou v souladu s emisními podmínkami) diskontovanou diskontní sazbou ode dne konečné splatnosti Dluhopisů ke dni, ke kterému se diskontovaná hodnota počítá, zaokrouhlenou dolů na celé haléře) může dojít (i) z důvodu předčasného splacení jakéhokoliv úvěru, který Emitent poskytl svým Sesterským společnostem za účelem financování Projektu, ve výši a za podmínek stanovených v emisních podmínkách Dluhopisů, (ii) z rozhodnutí Vlastníka dluhopisů uplatněním put opce v návaznosti na oznámení Emitenta o tom, že stávající skuteční majitelé Emitenta přestali ovládat více než 81 % hlasovacích práv Emitenta, kdy má vlastník Dluhopisů právo na úpravu diskontní sazby o 1 procentní bod jako zohlednění mimořádného výnosu, jež mu dle emisních podmínek Dluhopisů v tomto případě náleží, (iii) z důvodu porušení povinností Emitenta (nebo nastání jiných definovaných skutečností), (iv) z důvodu, že schůze vlastníků Dluhopisů (iv)(a) souhlasila se změnou emisních podmínek, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje (a Vlastník dluhopisu nehlasoval pro přijetí nebo se schůze neúčastnil), nebo (iv)(b) neschválila předčasnou splatnost Dluhopisů v případě, že Emitent porušil alespoň jednu ze svých v emisních podmínkách specificky vylíčených povinností (nebo nastala jiná z definovaných skutečností) (a Vlastník dluhopisu nehlasoval pro přijetí nebo se schůze neúčastnil), kdy je v obou těchto případech na volném uvážení Vlastníka dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů.</p>
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty/Zástupce vlastníků dluhopisů	<p>Dluhopisy nebudou úročeny. Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (při předčasné splatnosti diskontovanou hodnotou Dluhopisu či její splatnou částí) a jeho nižším emisním kurzem.</p> <p>Diskontní sazba, kterou se diskontuje jmenovitá hodnota, činí zásadně 6 % (její výše může být upravena v situaci, kdy je diskontovaná hodnota určována v souladu s čl. 4.6 emisních podmínek pro účely předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu (tj. při uplatnění put opce)).</p> <p>Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 20. 12. 2024 (pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů).</p> <p>Jestliže dlužná částka (jmenovitá hodnota, diskontovaná hodnota nebo její část) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 6,00 % p. a., a to až do dne, kdy vlastníků Dluhopisů budou takové částky splaceny.</p> <p>Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce vlastníků Dluhopisů. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů nebyl společný zástupce vlastníků Dluhopisů ustanoven.</p>
C.10	Derivátová složka	Nepoužije se; derivátová složka výnosu v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování dne 10. 6. 2019 nebo okolo tohoto data, nejpozději však 30. 6. 2019.

Oddíl D – Rizika

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi	<p>Následující rizikové faktory se vztahují k Emitentovi, k Sesterským společnostem nebo ke Skupině Emitenta (a tudíž sekundárně i k Emitentovi):</p> <p>Riziko spojené s podnikáním Emitenta: Příjmy Emitenta budou tvořit z velké části splátky financování poskytnutého Sesterským společnostem. Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jeho Sesterských společností řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Emitentovi.</p> <p>Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů na financování Projektů: Emitent použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů Sesterským společnostem na financování Projektů. Prostředky z emise tedy nebudou v plné výši k dispozici Emitentovi na investice či úhradu jeho vlastních dluhů, včetně dluhů z Dluhopisů. Neúspěch Projektů může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.</p> <p>Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta: Emitent se téměř výlučně hodlá zabývat investicí do Projektů. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu této investice může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Emitenta</p> <p>Riziko provozní závislosti na Skupině Emitenta: Řízení provozu Emitenta je závislé do značné míry na sdílení administrativní, účetní a IT infrastruktury celé Skupiny Emitenta. Činnost Emitenta tak může být negativně ovlivněna provozními problémy jiných členů Skupiny Emitenta (např. v důsledku technických problémů IT).</p> <p>Riziko střetu zájmů mezi jediným společníkem Emitenta a Vlastníky dluhopisů: V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Skupiny Emitenta, v důsledku kterých dojde ke krokům, (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedené s ohledem na prospěch Skupiny Emitenta více než-li ve prospěch Emitenta.</p> <p>Riziko změny vlastnické struktury Emitenta: Klíčové osoby, tedy Společník a jednatelé, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta. Pokud dojde ke změně kontroly a k úpravě strategie Emitenta, může mít jiné cíle než ta dosavadní. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Skupiny Emitenta, a tedy i Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.</p> <p>Riziko refinancování: Budoucí zisk Sesterských společností, a tedy i hospodářská a finanční situace Emitenta, je závislá na jejich schopnosti včas zrealizovat Projekt, tj. dokončit plánovanou výstavbu budovy, pronajmout budovu nájemcům, kteří budou plnit své dluhy z uzavřených nájemních smluv řádně a včas, resp. její určenou část odprodat, případně na schopnosti Sesterských společností (či určené Sesterské společnosti) jako pronajímatelů vymáhat plnění z nájemních či kupních smluv. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek.</p> <p>Riziko zahájení insolvenčního řízení: I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. I</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči Emitentovi podán, bude Emitent po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta.</p> <p>Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím: Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či jednotlivých subjektů. Dodržování platných právních norem podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti.</p> <p>Riziko oslabené kontrolní funkce: Do přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu Emitent nemá (nebude mít) zřízený výbor pro audit, dozorcí radu či obdobný kontrolní orgán. Absencí příslušných kontrolních orgánů může být oslabena kontrolní funkce v rámci vnitřního systému kontroly a řízení společnosti.</p> <p>Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů: Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro Emitenta určité daňové riziko.</p> <p>Riziko sekundární závislosti na rizicích Skupiny Emitenta: Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů Skupiny Emitenta a rizicích realitního trhu. Na Emitenta se nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny Emitenta, zejména Sesterských společností.</p> <p>Riziko související s výstavbou budovy v rámci Projektu: Mezi zahájením přípravy výstavby Projektu, jejím dokončením a předáním příslušné Sesterské společnosti, a následně i novým nájemcům jednotlivých prostor, případně kupujícím, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 39 měsíců od zahájení přípravných prací pro výstavbu budovy v rámci realizace Projektu), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla či nezískání patřičných povolení atd. Výstavbu může také ovlivnit nedostatečná koordinace a součinnost s generálním dodavatelem (případně subdodavatelem), což může vést k chybám, prodloužení nebo prodražení stavebních dodávek. Konečný výsledek výstavby budovy závisí též na výši nákladů, jako je například cena technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady.</p> <p>Riziko související s umístěním Projektu: Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud nebyla odhadnuta správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro ni obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potenciačních nájemců či investorů tak mohou být Sesterské společnosti nuceny ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. To může negativně ovlivnit hospodářskou situaci Sesterských společností, a tím pádem i schopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Riziko související s pronájmem a prodejem: Výnosy Projektu budou plynout z pronájmu a prodeje nemovitostí tvořících Projekt. Pokud by se Sesterským společností nepodařilo dokončený Projekt pronajmout nájemcům včas a/nebo alespoň za předpokládaných podmínek, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit uskutečnění následující fáze Projektu a tím i hospodářskou a finanční situaci Sesterské společnosti.</p> <p>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany budoucích nájemců: V případě, že by u významných nájemců nebyly splněny podmínky nájemních smluv a došlo k použití těchto ustanovení vedoucích k jejich předčasnému ukončení, mohlo by to mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Sesterských společností.</p> <p>Závislost na míře zadlužování cílové skupiny nájemců: Celkové zvyšování zadlužení nájemců může v konečné podobě vést k neplacení sjednaného nájemného, což by mohlo negativně zasáhnout cash flow Sesterských společností a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Také je nutné zdůraznit, že rizika na straně nájemců související s jejich podnikáním a financování jejich činnosti se poté budou prostředně dotýkat Sesterských společností.</p> <p>Riziko změny preference nájemců: Budoucí případné změny preferencí nájemců, zejména ve vztahu k dané lokalitě, její obslužnosti a vybavenosti či standardům pronajatých prostor, resp. objektů, v nichž jsou prostory pronajímány, mohou vést ke ztrátě nájemců, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Sesterských společností.</p> <p>Riziko související s nedokončeností projektů: Projekt, kterým se Sesterské společnosti zabývají, jsou v době přípravy tohoto Prospektu teprve ve fázi developmentu a výstavby, tedy ve fázích, které jsou ovlivňovány řadou interních a externích faktorů. Emitent tedy nemůže zaručit, že Projekt bude dokončen přesně dle plánovaného harmonogramu či s plánovanou mírou ziskovosti.</p> <p>Rizika spojená s pojištěním majetku Sesterských společností: Nelze zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) budou plně kryta tímto pojištěním a v případě pojistné události nebudou mít negativní dopad na jejich majetek, hospodářskou a finanční situaci.</p> <p>Riziko konkurence: V Londýně je v provozu několik dalších obdobných rezortů, které mohou v budoucnosti představovat pro Sesterské společnosti zásadní konkurenci, a to ať již z důvodu cenové preference klientů nebo v důsledku zvýšení kvality služeb, které tyto rezorty poskytují. V budoucnosti může dojít k tomu, že Sesterské společnosti nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Sesterských společností a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů Sesterských společností.</p> <p>Riziko iracionálního vývoje trhu: Hodnota aktiv Sesterských společností může být ovlivněna i náladami, vyjádřeními a spekulacemi na trhu nemovitostí, což může ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Sesterských společností.</p> <p>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí: Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku např. špatného načasování prodeje či nevydařené výstavby, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Sesterských společností a nepřímo</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>i Emitenta. Riziku likvidity může být nepřímo Emitent dále vystaven, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře Sesterské společnosti vlastníci daný pozemek a prostory obsadit/prodat prostory určené k pronájmu/prodeji nebo nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas, což by mohlo ohrozit schopnost Sesterských společností hradit své dluhy vůči Emitentovi, a tudíž i schopnost Emitenta hradit své vlastní splatné dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.</p> <p>Riziko nepříznivého stavu realitního trhu: Sesterské společnosti (a tedy nepřímo i Emitent) jsou vystaveny specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivita konkurenčních pronajímatelů. Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky samotné.</p> <p>Riziko spojené s životním prostředím: Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posilněn rostoucími požadavky nájemníků či kupujících na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Sesterských společností, a tudíž nepřímo i na Emitenta.</p> <p>Kreditní riziko: Sesterské společnosti jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. V budoucnosti budou dále vystaveny kreditnímu riziku z pronájmu nemovitostí tvořících Projekt (primárně obchodní pohledávky), případně prodeje těchto nemovitostí.</p> <p>Riziko likvidity: Ve fázi developmentu a výstavby realitního projektu je riziko likvidity minimalizováno s ohledem na skutečnost, že projekt(y) jsou typicky financovány ze schválených rámců bankovních úvěrů či jiných nebankovních zdrojů financování, přičemž k jejich postupnému splácení (včetně souvisejících úroků) obvykle dochází až po dokončení výstavby, tzn. poté co projekty začnou generovat výnosy z nájmu, příp. prodeje nemovitostí. Sesterské společnosti mohou být vystaveny podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěrů, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti. Podobně může být Emitent vystaven riziku likvidity v situaci, kdy na základě rozhodnutí schůze vlastníků bude povinen předčasně splatit Dluhopisy.</p> <p>Měnové riziko: Sesterské společnosti po obsazení budovy nájemci, resp. po prodeji příslušných prostor, budou čelit tržnímu riziku zejména ze skutečnosti, že nájemné (kupní ceny) a splátky Úvěrů budou inkasovány v britských librách (GBP) zatímco Dluhopisy budou spláceny v českých korunách (Kč). Emitent je tedy vystaven riziku, že v případě oslabení britské libry (GBP), popř. posílení české měny nemusí původně kalkulovaný objem GBP potřebných pro splacení příslušné částky odpovídat, což může mít negativní vliv na jeho schopnost splatit řádně a včas Dluhopisy.</p> <p>Cenové riziko: Sesterské společnosti jsou vystaveny riziku změny hodnoty nemovitostí včetně rizika jejich pronájmu, případně prodeje. Pokud by bylo nutné snižovat nájemné nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Sesterských společností. Cenovému riziku jsou Sesterské spo-</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>lečnosti vystaveny také ve fázi výstavby a realizace Projektu, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projektu a jeho plánovanou profitabilitu.</p> <p>Riziko úrokové sazby: Jelikož Úvěry poskytnuté Sesterským společností budou založeny převážně na pohyblivé úrokové sazbě (vázané na plovoucí úrokové sazby, např. LIBOR), bude Emitent vystaven riziku snížené úrokové sazby, a tím sníženého výnosu z Úvěrů.</p> <p>Riziko spojené s případným konkurzním (insolvenčním) řízením: Nebudou-li Sesterské společnosti schopny platit své splatné dluhy, mohou se stát předmětem konkursního (insolvenčního) řízení. Není možné přitom s ohledem na právní úpravu mezinárodního insolvenčního práva s jistotou stanovit, podle kterého právního řádu nebo právních řádů bude zahájeno insolvenční nebo obdobné řízení, natož pak jeho výsledek.</p> <p>Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím: Na výsledky podnikání a finanční situaci Sesterských společností a Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se Velké Británie, České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Sesterské společnosti ani Emitent nemohou tyto faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii (především pak vzhledem k probíhajícímu tzv. Brexitu), České či Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jejímu podnikání.</p> <p>Rizika spojená s výkonností britské, české a slovenské ekonomiky: Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky britské, české nebo slovenské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj ve Velké Británii, České a Slovenské republice, nad kterým Skupina Emitenta nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomik obou uvedených zemí a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Sesterských společností (případně celé Skupiny) nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.</p> <p>Riziko vystoupení Velké Británie a Severního Irska z Evropské unie (tzv. Brexitu): V roce 2016 bylo přijato rozhodnutí Spojeného království Velké Británie a Severního Irska o vystoupení z Evropské unie. Toto rozhodnutí přineslo na globální trhy značnou míru nejistoty, jelikož jde o bezprecedentní akt a důsledky jsou tak obtížně predikovatelné. Vzhledem na velikost a globální význam této ekonomiky může negativní průběh vyjednávání způsobit další nejistotu na trzích, včetně trhů realitního na kterém jsou budou po realizaci Projektu činny Sesterské společnosti. Toto riziko bylo zvláště umocněno po odmítnutí Dohody o vystoupení Spojeného království Velké Británie a Severního Irska z Evropské unie dolnou komorou parlamentu této krajiny (leden 2019), a další osud vztahů členských krajín Evropské unie a Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irska zůstává nejasným.</p> <p>Riziko úniku informací: V případě úniku citlivých informací ze strany těchto osob o Emitentovi, Sesterských společnostech (nebo celé Skupině Emitenta) či jejich činnostech může dojít k ohrožení jejich fungování nebo ztráty jejího dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta a/nebo Sesterských společností.</p> <p>Riziko ukončení významných smluvních vztahů: I přes to, že si celá Skupina Emitenta zakládá na přátelských a korektních vztazích s obchod-</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>ními partnery, nemůže Emitent zaručit, že vlivem nepředvídatelných událostí nedojde k předčasnému ukončení zásadních smluvních vztahů či změně jejich parametrů, což by mohlo mít negativní dopad na průběh a včasné dokončení Projektu a jeho konečnou profitabilitu.</p> <p>Riziko schopnosti získat odpovídající financování: Sesterské společnosti nemusí získat na trhu financování za očekávaných podmínek. Nemožnost získat takové financování může vést k nutnosti financovat výstavbu za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně k nedostatečnosti financování výstavby. V důsledku toho může být snížena ziskovost Projektu, a tím pádem i nepříznivě ovlivněna schopnost Sesterských společností splácet Úvěry Emitentovi.</p>
D.3	Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <p>Všeobecná rizika spojená s Dluhopisy: Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</p> <p>Riziko související s diskontovaným výnosem: Diskontovaný výnos může zasáhnout do očekávání neinformovaného investora ohledně okamžiku očekávaného výnosu.</p> <p>Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj: Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj a investor by neměl investovat do Dluhopisů bez odborného posouzení.</p> <p>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem: Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</p> <p>Riziko likvidity: Existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu.</p> <p>Poplatky: Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry nebo jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem, používaným investorem.</p> <p>Riziko nesplacení: Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos (v podobě diskontované hodnoty nebo její části) z Dluhopisu nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu.</p> <p>Měnové riziko: Je-li Dluhopis emitován v jiné měně, než je domácí měna Vlastníka dluhopisu, investice může v případě nepříznivého pohybu směnného kurzu měny ztratit svou hodnotu pro daného Vlastníka dluhopisu.</p> <p>Riziko předčasného splacení: Předčasné splacení Dluhopisů může negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů.</p> <p>Riziko zdanění: Výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</p> <p>Riziko inflace: Reálná výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Riziko zákonnosti koupě: Potenciální investoři (hlavně zahraniční osoby) by si měli být vědomi skutečnosti, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p> <p>Riziko změny práva: Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</p> <p>Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů: Manažer bude oprávněn krátiť objednávky Dluhopisů.</p> <p>Riziko nepředvídatelné události: Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.</p>

Oddíl E – Nabídka

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
E.2b	Důvody nabídky	<p>Celý čistý celkový výnos z úpisu Dluhopisů (po uhrazení nákladů emise Dluhopisů) bude použit na: 1) odkoupení práv a povinností ze syndikovaných úvěrů (poskytnutých J&T Bankou a Poštovou bankou) nebo jiného financování poskytnutého Sesterským společnostem nebo 2) poskytnutí úvěru Sesterským společnostem, a to buď výhradně společnosti Parkside, nebo také společnosti Office.</p> <p>Před vyhotovením tohoto Prospektu byl čistý celkový výnos ve výši 22 808 394 GBP již použit tím, že Emitent odkoupil práva a povinnosti vážící se k části financování poskytnutého Sesterským společnostem.</p> <p>Emitent očekává, že výtěžek z emise Dluhopisů bude postačovat, spolu s dalším financováním zajištěným ze strany Sesterských společností (zejména seniorním financováním ze strany londýnské banky, které bylo k datu vyhotovení Prospektu ze strany této banky schváleno (k jeho poskytnutí však k tomuto datu ještě nedošlo), k financování realizace Projektu.</p>
E.3	Podmínky nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci 1) veřejné nabídky dle § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu v České republice a 2) veřejné nabídky podle § 120 slovenského zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papírech a investičních službách, ve znění pozdějších předpisů, ve Slovenské republice, a to po dobu od 7. 6. 2019 do 20. 12. 2019. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Emitent hodlá prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a Slovenské republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Před vyhotovením tohoto Prospektu již bylo upsáno cca 61,7 % všech Dluhopisů, kdy Dluhopisy byly nabídnuty omezenému okruhu investorů za podmínek, které nezaložily povinnost uveřejnit prospekt v souladu s § 35 odst. 2 písm. b) ZPKT. Na základě veřejné nabídky podle tohoto</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Prospektu tak bude nabízeno cca 38,3 % všech Dluhopisů z předpokládané celkové jmenovité hodnotě dluhopisů, tedy Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě cca 850.000.000 Kč.</p> <p>Vycházejíc z předpokladu, že dojde k navýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů v maximálním rozsahu 50 %, před vyhotovením tohoto Prospektu bylo již upsáno cca 41,1 % všech Dluhopisů, přičemž na základě veřejné nabídky bude nabízeno cca 58,9 % všech Dluhopisů, tedy Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě cca 1.960.000.000 Kč.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem (nebo jeho pobočkou umístěnou ve Slovenské republice) a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení za podmínek smluvně sjednaných ve smlouvě o investičních službách. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi emailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 70,496 % (sedm desát procent a čtyři sta devadesát šest tisícin procenta) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby jeho výše odpovídala diskontované hodnotě Dluhopisu k datu jeho vydání. K prvnímu dni veřejné nabídky Dluhopisů, tj. ke dni 7. 6. 2019, činí emisní kurz k tomuto dni vydaných Dluhopisů 72,463 % jejich jmenovité hodnoty.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy v rámci veřejné nabídky, nebyla stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy v rámci veřejné nabídky, bude omezena rozdílem mezi celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů a jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které již byly před zahájením veřejné nabídky investory upsány. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součet emisních kurzů všech daným upisovatelem upsaných Dluhopisů. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nebo Emitenta, ve lhůtách dle pokynu Manažera, nejpozději však do data provedení pokynu.</p> <p>Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („Centrální depozitář“), respektive osob vedoucích</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.
E.4	Zájem osob zúčastněných na emisi	Emitentovi není s výjimkou Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“) a který dále působí jako administrátor, agent pro výpočty a kodační agent, a s výjimkou společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s. , IČO: 247 66 259, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661, která jako aranžér zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro emisi Dluhopisů podstatný.
E.7	Náklady účtované investorovi	<p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy prostřednictvím Manažera, resp. jeho ústředí v Praze, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle standardního aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů tyto náklady činí 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč. Standardní aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na internetové stránce „https://www.jtbank.cz“, v části označené jako „Důležité informace“, pod pododkazem „Sazebník poplatků“.</p> <p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy prostřednictvím slovenské pobočky Manažera, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle standardního aktuálního sazebníku slovenské pobočky Manažera k datu obchodu. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů tyto náklady činí 0,60 % z objemu transakce. Pokud je obchod vypořádán na jiný majetkový účet než je zákaznický účet (ve slovenštině: „držitel'ský účet“) tento poplatek činí 1,00 % z objemu transakce, minimálně 480 EUR. Standardní aktuální sazebník slovenské pobočky Manažera je uveřejněn na internetové stránce https://www.jtbanka.sk, v části označené jako „Užitočné informácie“, pod pododkazem „Sazobník“.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.</p>

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, který má zájem o koupi Dluhopisů, by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Investoři by měli před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů pečlivě vyhodnotit informace, které Emitent v této kapitole předkládá investorům ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu.

Nákup a držení Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik, ze kterých jsou ta, která Emitent považuje za podstatná, uvedena níže v této kapitole. V rámci své činnosti v oblasti finančního trhu Emitent čelí více rizikům typickým pro finanční trh. Hlavní rizika, která by podle názoru Emitenta mohla významně ovlivnit podnikání Emitenta, jejich finanční situaci a/nebo výsledky hospodaření, jsou uvedena níže.

Emitent je součástí holdingové společnosti J&T Real Estate Holding Limited, jež vlastní 100% podíl v Emitentovi. Emitent je účelově založenou společností (special purpose vehicle) pro účel financování Sesterských společností (a to buď nabytím práv a povinností z již poskytnutého financování nebo přímo poskytnutím úvěru), konkrétně především pro financování realizace projektu na pozemku v centru Londýna. Jedná se o projekt London Parkside (komplex tří rezidenčně administrativních budov s parkovacími místy a s kancelářskými a rezidenčními plochami). Poněvadž rizika spojená s Emitentem, která mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta splácet Dluhopisy, se odvozují též od rizik spojených se Sesterskými společnostmi a tedy i Skupinou, uvádí Emitent níže finanční rizika, provozní rizika a další rizika týkající se podnikatelské činnosti Skupiny zejména Sesterským společností.

Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích by měly být před rozhodnutím o investování každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Pořadí rizikových faktorů popsaných níže nenaznačuje jejich význam, pravděpodobnost jejich výskytu ani jejich potenciální vliv na činnost Emitenta. Další rizika a nejistoty, včetně těch, o kterých Emitent v současné době neví nebo které považuje za nepodstatné, mohou mít také vliv na jeho podnikání, finanční situaci nebo hospodářské výsledky.

Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo údaje, které jsou uvedeny v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo dluhy vyplývající z tohoto Prospektu a v žádném případě nepředstavuje jakékoliv investiční doporučení. Jakékoliv rozhodnutí o nabytí Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách konkrétní nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů ze strany příslušného investora.

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na jeho finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů:

Riziko spojené s podnikáním Emitenta

Emitent je nově založenou společností bez podnikatelské historie. Emitent je založen výhradně za účelem emise Dluhopisů.

Emitent má v úmyslu použít celý výtěžek z emise Dluhopisů na financování společností ze stejné skupiny jako je Emitent, tj. společnosti Park Side London Ltd., založené a řídicí se právem Britských panenských ostrovů, se sídlem Road Town, Tortola, British Virgin Islands, reg. č. 1983456, zapsanou v obchodním rejstříku Britských panenských ostrovů („**Parkside**“ nebo „**Společnost Parkside**“), a případně též společnosti Park Side Offices Ltd, založené a řídicí se právem Velké Británie a Severního Írska, se sídlem

22 Welbeck Street, Londýn, Velká Británie, W1G 8EF, reg. č. 11736963, zapsanou v obchodním rejstříku Velké Británie a Severního Írska („Office“ nebo „Společnost Office“) (Společnost Parkside a Společnost Office společně jako „Sesterské společnosti“), které realizují výstavbu rezidenčního a kancelářského projektu na pozemku č. 185 Park Street, London SE1 9DY, zapsaném v katastru nemovitostí pod číslem TGL 101402 („Projekt“).

Emitent bude financovat výstavbu Projektu buď formou poskytnutí úvěru nebo úvěrů Sesterským společností, nebo nabytím práv a povinností vůči Sesterským společností ze Syndikovaného úvěru nebo jiného financování poskytnutého Sesterským společností (financování jakýmkoliv tímto způsobem poskytnuté Společnosti Parkside jako „Úvěr Parkside“; financování jakýmkoliv tímto způsobem poskytnuté Společnosti Office (bude-li poskytnuto) jako „Úvěr Office“; Úvěr Parkside a Úvěr Office společně jako „Úvěry“).

Výstavba Projektu ze strany Sesterských společností byla před vydáním Dluhopisů financována převážně ze strany J&T Banky a Poštové banky, a.s., IČO: 31 340 890, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, Bratislava 811 02 („Financující banky“), které poskytly společnosti Parkside úvěr („Syndikovaný úvěr“). Pro realizaci Projektu Sesterské společnosti zajistili získání též seniorního financování od londýnské banky, kterému má být Úvěr Parkside (a v případě též Úvěr Office (bude-li poskytnut)) podřízen; k datu vyhotovení Prospektu bylo toto seniorní financování ze strany londýnské banky schváleno (v rozsahu 240 mil. GBP), nikoliv však poskytnuto.

Poskytnutí Úvěrů bude hlavním předmětem činnosti Emitenta.

Hlavním zdrojem příjmů Emitenta tak budou splátky Úvěrů od Sesterských společností (nebo pouze Společnosti Parkside). Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na jejich schopnosti jako dlužníka (případně dlužníků) Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud nebudou schopny splnit svoje splatné peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas, může to mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Emitent nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, proto nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů, v případě že by primární zdroj splacení Dluhopisů (splátky Úvěrů) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.

Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů na financování Projektu

Emitent použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů Sesterským společností na financování Projektu. Sesterská společnost Parkside realizuje developerský projekt, který se již nachází ve fázi výstavby (od května 2019), a tím je zcela závislá na právních, finančních, environmentálních, tržních a jiných podmínkách a okolnostech spojených se samotným Projektem. Prostředky z emise tedy nebudou v plné výši k dispozici Emitentovi na investice či úhradu jeho vlastních dluhů, včetně dluhů z Dluhopisů. Neúspěch Projektu může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnosti a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Emitent navíc očekává, že upíší-li se Dluhopisy do výše celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, nabytý výtěžek bude v jím zamýšleném rozsahu postačovat pro financování výstavby části Projektu. Emitent však nemůže předjímat ani předem zaručit, že se Dluhopisy skutečně upíší v celé výši celkové předpokládané hodnoty emise Dluhopisů. V této souvislosti proto existuje riziko, že skutečně získané finanční prostředky mohou být nižší, a nemusí proto postačovat pro financování aktivit, k úhradě kterých je Emitent zamýšlel použít.

Navzdory tomu, že je Emitent součástí skupiny, která staví a provozuje kvalitní projekty, neexistuje záruka, že Sesterské společnosti budou schopni Emitentovi řádně a včas splatit svoje splatné dluhy a Emitent tak získá všechny peněžní prostředky, které mu umožní splatit svoje závazky z Dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta

Emitent se téměř výlučně hodlá zabývat investicí do Projektu. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu této investice může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost, postavení na trhu a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko provozní závislosti na Skupině Emitenta

Řízení provozu Emitenta je závislé do značné míry na sdílení administrativní, účetní a IT infrastruktury celé Skupiny Emitenta. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Obzvláště ve vztahu k využívání informačních technologií Skupiny Emitenta, jejich činnost může být negativně ovlivněna množstvím problémům, jako je nefunkčnost hardwaru a softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů atd. Všechna tato rizika mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko střetu zájmů mezi jediným společníkem Emitenta a Vlastníky dluhopisů

Emitent je 100% přímou dceřinou společností Společníka (J&T Real Estate Holding Limited), a tedy součástí Skupiny JTRE. V budoucnosti proto nelze vyloučit změny strategie v důsledku kterých, někteří členové Skupiny Emitenta či samotná mateřská společnost nepodnikne kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedené s ohledem na prospěch Skupiny Emitenta více než-li ve prospěch Emitenta. Takovéto změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

Ačkoliv si Emitent není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze zcela vyloučit, že by v budoucnu mohlo dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta. Klíčové osoby, tedy Společník a jednatelé, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta. Může tak dojít ke změně kontroly a k úpravě strategie Emitenta, která může mít jiné cíle než ta dosavadní. Upravená strategie může mít jiné cíle než ty nynější a jejich zájmy se ve vztahu k Dluhopisům mohou změnit. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Emitenta a na schopnost plnit závazky v souvislosti s Dluhopisy.

Navíc může dojít ke změně kontroly a strategie i na úrovni Skupiny Emitenta, a to hlavně v případě změny společníků nebo jejich podílů. Upravená strategie může mít jiné cíle než ta současná a zájmy Skupiny Emitenta nebo jejich jednotlivých společností ve vztahu k Dluhopisům se mohou měnit. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Skupiny Emitenta, a tedy i Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko refinancování

Část výstavby a s ní souvisejících nákladů bude (re)financována z prostředků získaných na základě této emise Dluhopisů (zbývající část z vlastních zdrojů Sesterských společností a jimi zajištěného bankovního financování). Budoucí zisk Sesterských společností, a tedy i hospodářská a finanční situace Emitenta, je

závislá na jejich schopnosti včas zrealizovat Projekt, tj. dokončit plánovanou výstavbu budovy, pronajmout budovu nájemcům, kteří budou plnit své dluhy z uzavřených nájemních smluv řádně a včas, resp. její určenou část odprodat, případně na schopnosti Sesterských společností (či určené Sesterské společnosti) jako pronajímatelů vymáhat plnění z nájemních či kupních smluv.

Vzhledem k tomu, že Emitent nebude mít v průběhu výstavby žádný jiný podstatný zdroj příjmů kromě splátek Úvěrů z jejich vlastních zdrojů, a příjmy z nájmu či prodeje budou poskytovány až po uskutečnění Projektu, v případě špatné platební disciplíny Sesterských společností z jakéhokoliv důvodu, zejména nebudou-li k okamžiku splatnosti jednotlivých splátek disponovat volnými finančními prostředky, může být schopnost Emitenta uhradit jistinu z Dluhopisů k datu jejich splatnosti či k datu jejich předčasné splatnosti závislá na jeho schopnosti refinancovat dluhy z Dluhopisů dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak) za podmínek stejných či lepších než jsou stávající, případně získat prostředky na splacení Dluhopisů jinak. V těchto případech neexistuje záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty svých pohledávek z Úvěrů (jinými významnými aktivy Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nedisponuje). Případný pokles jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů („**Insolvenční zákon**“), stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči Emitentovi podán, bude Emitent po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či jednotlivých subjektů. Dodržování platných právních norem podléhá kontrole

příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si Emitent není vědom žádného porušení platné legislativy a v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), nelze případné porušení a tomu odpovídající sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Riziko oslabené kontrolní funkce

Do přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP Emitent nemá (nebude mít) zřízený výbor pro audit, dozorčí radu či obdobný kontrolní orgán. Absencí příslušných kontrolních orgánů může být oslabena kontrolní funkce v rámci vnitřního systému kontroly a řízení společnosti. Díky snížené kontrole pak vzniká, resp. je umocněné riziko vzniku možných chyb či finančních nesouladů, což může mít nepříznivý vliv na hospodaření Emitenta, a tím i jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů .

Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro Emitenta určité daňové riziko.

Riziko sekundární závislosti na rizicích Skupiny Emitenta

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů Skupiny Emitenta a rizicích realitního trhu. Na Emitenta se nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny Emitenta, jež jsou popsány níže v části věnované rizikovým faktorům vztahujícím se ke Skupině Emitenta.

Rizikové faktory vztahující se ke Skupině Emitenta (zejména Sesterským společnostem)

Rizika uvedená níže mohou negativně ovlivnit finanční a hospodářskou situaci Skupiny Emitenta či jen Sesterských společností, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost plnit svoje závazky, a tedy i závazky vůči samotnému Emitentovi. Všechny odkazy na Skupinu Emitenta uvedené níže znamenají všechny společnosti, které ovládá mateřská společnost J&T Real Estate Holding Limited (Společník), pokud není výslovně uvedeno jinak.

Riziko související s výstavbou budovy v rámci Projektu

Výstavba nemovitých věcí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy výstavby Projektu, jejím dokončením a předáním příslušné Sesterské společnosti, a následně i novým nájemcům jednotlivých prostor, případně kupujícím, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 39 měsíců od zahájení přípravných prací pro výstavbu budovy v rámci realizace Projektu), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla či nezískání patřičných povolení atd. Ačkoliv Skupina Emitenta v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení prodejní ceny projektovaných nemovitostí.

Výstavbu může ovlivnit i nedostatečná koordinace a součinnost s generálním dodavatelem (případně subdodavatelem), což může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek. To může mít následně negativní vliv na dodržení termínu pro dokončení výstavby budovy a jejího rozpočtu. Pochybení generálního dodavatele (případně subdodavatelů) se však může objevit i po vlastním dokončení budovy, tzn.

v době jejího provozování, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní dodávku. Zejména se mohou vyskytnout vady, které přesahují zajištění poskytnuté generálním dodavatelem (případně subdodavatelem) nebo jeho pojištěním, kdy náklady vynaložené na jejich nápravu a/nebo odstranění by šly na vrub vlastníka nemovitostí (např. tehdy, kdy tyto dodatečné náklady nejsou dostatečně kryté z pojistky subdodavatele aj.).

Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Sesterských společností, a tudíž i Emitenta. Konečný výsledek výstavby budovy závisí též na výši nákladů, jako je například cena technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. V případě špatného odhadu vývoje trhu mohou Sesterské společnosti ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na hospodářskou situaci Sesterských společností a Emitenta.

Riziko související s umístěním Projektu

Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Výstavba budov v rámci Projektu má proběhnout na ulici Park Street nacházející se v těsné blízkosti čtvrti City v užším centru Londýna. Tato oblast patří dlouhodobě mezi atraktivní a rychle se rozvíjející oblasti Londýna (nacházející se v těsné blízkosti řeky Temže), proto se očekává, že hodnota vystavěné budovy, resp. Projektu, bude mít spíše rostoucí tendenci. Nelze však zaručit, že se atraktivita lokality nezmění, či že Skupina Emitenta odhadla správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru.

Pokud nebyla odhadnuta správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro ni obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencionálních nájemců či investorů tak mohou být Sesterské společnosti nuceny ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. V případě mylného odhadu či změny vnímání lokality může v konečném důsledku dojít k dlouhodobé neobsazenosti nemovitosti, nedosažení plánované výše nájemného či prodejní ceny předmětné nemovitosti, což může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného Projektu. To může negativně ovlivnit hospodářskou situaci Sesterských společností, a tím pádem i schopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko související s pronájmem a prodejem

Vzhledem ke skutečnosti, že výnosy Projektu budou plynout z pronájmu a prodeje nemovitostí tvořících Projekt, jsou hospodářské výsledky Sesterských společností (a tedy i Emitenta) mimo jiné závislé na existenci nájemců, kteří budou schopni řádně a včas platit sjednané nájemné pronajatých prostor v budově po dokončení Projektu, či na existenci příslušných zájemců o koupi.

Pokud by se Sesterským společnostem nepodařilo dokončený Projekt pronajmout nájemcům (nebo prodat některé jeho části) včas a/nebo alespoň za podmínek, které předpokládal při zahájení Projektu (zejména výše nájemného), či pokud by v budoucnu došlo k významné ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit uskutečnění následující fáze Projektu a tím i hospodářskou a finanční situaci Sesterské společnosti.

Vzhledem k této skutečnosti jsou Sesterské společnosti (a nepřímí i Emitent) vystaveny riziku nehrazení nájemného, nepřevzetí příslušných částí budovy ze strany nájemců, předčasného ukončování nájemních smluv, poklesu nájemného, nenalezení náhrady v případě odchodu nájemců atd. Navíc, první příjmy z uzavřených nájemních smluv se předpokládají až po několika (22-24) měsících po dokončení Projektu, které je plánováno na rok 2021. Do tohoto roku budou Sesterské společnosti vracet splátky Úvěrů z jiných vlastních zdrojů. Nelze předem vyloučit, že tyto prostředky budou mít v příslušné datum k dispozici pro realizaci dané splátky. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu v bývalých prostorách kanceláří patřících ke zmíněnému projektu žádní nájemci nejsou z důvodu od května 2019 již probíhající výstavby (resp. přestavby).

Po dokončení Projektu plánují Sesterské společnosti část prostor vymezených v budově, vedle pronájmu, odprodat eventuálním zájemcům. Vzhledem k této skutečnosti jsou vystaveny (a tudíž i Emitent je nepřímo vystaven) riziku řádného či včasného neplacení kupních cen, nepřevzetí příslušných částí budovy ze stran kupujících, odstupování od kupních smluv, či uplatňování odpovědnostních režimů sjednaných ve smlouvě (typicky odpovědnost za vady).

Případná významná ztráta nájemců a neobsazení volných prostor by mohly negativně ovlivnit hospodaření Sesterských společností a mít též nepřímo vliv na schopnost Emitenta plnit své vlastní závazky z Dluhopisů.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany budoucích nájemců

Nájemní smlouvy, které budou v budoucnu uzavřeny mezi Sesterskými společnostmi jako pronajímatelem a jednotlivými nájemci pronajímaných nemovitostí, mohou obsahovat řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi pronajímatelem a jednotlivými nájemci mohou mj. obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. V případě, že by u významných nájemců nebyly splněny podmínky nájemních smluv a došlo k použití těchto ustanovení vedoucích k jejich předčasnému ukončení, mohlo by to mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Sesterských společností.

Závislost na míře zadlužování cílové skupiny nájemců

Sesterské společnosti budou do jisté míry závislé na platební schopnosti cílové skupiny nájemců, avšak není v jejich možnostech ovlivnit jejich platební morálku. Celkové zvyšování zadlužení nájemců může v konečné podobě vést k neplacení sjednaného nájemného, což by mohlo negativně zasáhnout cash flow Sesterských společností a zároveň zvýšit náklady na soudní procesy a vymáhání pohledávek. Taková situace by mohla v podstatné míře negativně ovlivnit finanční situaci Sesterských společností, což by v konečném důsledku mohlo mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

Také je nutné zdůraznit, že rizika na straně nájemců související s jejich podnikáním a financování jejich činnosti se poté budou bezprostředně dotýkat Sesterských společností. Rizikové faktory ohrožující nájemce tak mohou nepřímo ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta.

Riziko změny preference nájemců

Budoucí případné změny preferencí nájemců, zejména ve vztahu k dané lokalitě, její obslužnosti a vybavenosti či standardům pronajatých prostor, resp. objektů, v nichž jsou prostory pronajímány, mohou vést ke ztrátě nájemců, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Sesterských společností.

Riziko související s nedokončeností projektů

Projekt, kterým se Sesterské společnosti zabývají, jsou v době přípravy tohoto Prospektu teprve ve fázi developmentu a výstavby, tedy ve fázích, které jsou ovlivňovány řadou interních a externích faktorů. Emitent tedy nemůže zaručit, že Projekt bude dokončen přesně dle plánovaného harmonogramu či s plánovanou mírou ziskovosti.

Rizika spojená s pojištěním majetku Sesterských společností

Sesterské společnosti v návaznosti na postupné dokončování staveb některých objektů bude uzavírat majetkové pojištění k nemovitostem tvořícím Projekt. Nelze však zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) budou plně kryta tímto pojištěním a v případě pojistné události nebudou mít negativní dopad na jejich majetek, hospodářskou a finanční situaci.

Riziko konkurence

V Londýně je v provozu několik dalších obdobných rezortů, které mohou v budoucnosti představovat pro Sesterské společnosti zásadní konkurenci, a to ať již z důvodu cenové preference klientů nebo v důsledku zvýšení kvality služeb, které tyto rezorty poskytují. V budoucnosti může dojít k tomu, že Sesterské společnosti nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Sesterských společností v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů Sesterských společností. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů (tj. nájemců a kupujících).

Riziko iracionálního vývoje trhu

Hodnota aktiv Sesterských společností může být ovlivněna i náladami, vyjádřeními a spekulacemi na trhu nemovitostí, což může ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Sesterských společností.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej či pronájem nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí s vyššími transakčními náklady, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje či nevydařené výstavby, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Sesterských společností a nepřímo i Emitenta.

Existuje i riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta. Riziku likvidity může být nepřímo Emitent dále vystaven, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře Sesterské společnosti vlastnící daný pozemek a prostory obsadit/prodat prostory určené k pronájmu/prodeji nebo nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas, což by mohlo ohrozit schopnost Sesterských společností hradit své dluhy vůči Emitentovi, a tudíž i schopnost Emitenta hradit své vlastní splatné dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů. K 31. 12. 2018 činila výše krátkodobých pohledávek Sesterských společností 21,7 mil GBP (31. prosinec 2017: Sesterské společnosti v tomto okamžiku neexistovaly), výše krátkodobých závazků dosáhla 1,1 mil GBP (31. prosinec 2017: Sesterské společnosti v tomto okamžiku neexistovaly).

Riziko nepříznivého stavu realitního trhu

Sesterské společnosti (a tedy nepřímo i Emitent) jsou vystaveny specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivity konkurenčních pronajímatelů. Sesterské společnosti budou generovat výnosy na splácení svých závazků vůči Emitentovi především z příjmu z nájemného či sjednaných kupních cen, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj cen nájemného nebo cen nemovitostí mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Sesterských společností a hodnotu Projektu.

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky samotné. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny nájemného a kupních cen, a tím se negativně projeví na hospodářských výsledcích Sesterských společností, a tudíž nepřímo i na hospodářských výsledcích Emitenta.

Riziko spojené s životním prostředím

Posuzování vlivu na životní prostředí je tématem, které stále ve významnější míře rezonuje u subjektů podílejících se na výstavbě nemovitostních projektů. Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posílen rostoucími požadavky nájemníků či kupujících na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. V neposlední řadě lze zaznamenat stále přísnější kritéria nájemců při pronajímání jednotlivých komerčních nemovitostí, či kupujících při jejich nákupu. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na

provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Sesterských společností, a tudíž nepřímo i na Emitenta.

Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů. Sesterské společnosti jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. V budoucnosti budou dále vystaveny kreditnímu riziku z pronájmu nemovitostí tvořících Projekt (primárně obchodní pohledávky), případně prodeje těchto nemovitostí. Případná neschopnost Sesterských společností splácet Úvěry by mohla mít za následek, že Emitent nebude schopen uhradit závazky z Dluhopisů.

Riziko likvidity

Řízení likvidity má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu peněžních závazků, jakmile se stanou splatnými. Ve fázi developmentu a výstavby realitního projektu je riziko likvidity minimalizováno s ohledem na skutečnost, že projekt(y) jsou typicky financovány ze schválených rámců bankovních úvěrů či jiných nebankovních zdrojů financování, přičemž k jejich postupnému splacení (včetně souvisejících úroků) obvykle dochází až po dokončení výstavby, tzn. poté co projekty začnou generovat výnosy z nájmu, příp. prodeje nemovitostí. V budoucnu, po dokončení projektů, se předpokládá, že koncentrace rizika likvidity bude limitována díky rozdílné splatnosti závazků a rozdílnému portfoliu zdrojů financování, kterými budou zejména výnosy z nájmu prostor, příp. výnosy z prodeje nemovitostí.

Riziku likvidity mohou být Sesterské společnosti dále vystaveny, pokud se nepodaří včas a/nebo v dostatečné míře obsadit prostory určené k pronájmu nebo nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas.

Sesterské společnosti mohou být vystaveny podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěrů, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti.

Podobně může být Emitent vystaven riziku likvidity v situaci, kdy na základě rozhodnutí schůze vlastníků bude povinen předčasně splatit Dluhopisy.

Měnové riziko

Měnové riziko je riziko vyplývající z otevřených pozic cizích měn, úročeného majetku a dluhů a změn měnových kurzů, úrokových sazeb. Sesterské společnosti po obsazení budovy nájemci, resp. po prodeji příslušných prostor, budou čelit tržnímu riziku zejména ze skutečnosti, že nájemné (kupní ceny) a splátky Úvěrů budou inkasovány v britských librách (GBP) zatímco Dluhopisy budou spláceny v českých korunách (Kč). Emitent je tedy vystaven riziku, že v případě oslabení britské libry (GBP), popř. posílení české měny nemusí původně kalkulovaný objem GBP potřebných pro splacení příslušné částky odpovídat, což může mít negativní vliv na schopnost Emitenta splatit Dluhopisy řádně a včas. Emitent neuzavírá žádné operace za účelem eliminace tohoto rizika. Emitent tak může čelit riziku nedostatku prostředků denominovaných v českých korunách pro splacení Dluhopisů.

Cenové riziko

Sesterské společnosti budou podnikat v oblasti realizace a následného pronájmu Projektu, resp. prodeje nemovitostí a jejich budoucí hospodářské výsledky jsou tak závislé na výši nájemného. Proto jsou vystaveny riziku změny hodnoty nemovitostí včetně rizika jejich pronájmu, případně prodeje. Pokud by bylo nutné snižovat nájemné nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Sesterských společností

Cenovému riziku jsou Sesterské společnosti vystaveny také ve fázi výstavby a realizace Projektu, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projektu a jeho plánovanou profitabilitu.

Riziko úrokové sazby

Riziko úrokové sazby představuje riziko, že budoucí cash flow bude kolísat z důvodu změn tržních úrokových sazeb.

Jelikož Úvěry poskytnuté Sesterským společnostem budou založeny převážně na pohyblivé úrokové sazbě (vázané na plovoucí úrokové sazby, např. LIBOR), bude Emitent vystaven riziku snížené úrokové sazby, a tím sníženého výnosu z Úvěrů.

Riziko spojené s případným konkurzním (insolvenčním) řízením

Nebudou-li Sesterské společnosti schopny platit své splatné dluhy, mohou se stát předmětem konkursního (insolvenčního) řízení.

V souladu s nařízením Rady (ES) č. 1346/2000 ze dne 29. května 2000 o úpadkovém řízení, ve znění pozdějších předpisů, platí, že soud příslušný k zahájení úpadkového řízení ve vztahu ke společnosti, je soud z členského státu Evropského hospodářského prostoru (kromě Dánska), (dále pro účely tohoto odstavce jen „členský stát“), na jehož území má předmětná společnost soustředěny hlavní zájmy (jak je tento termín používán v článku 3 (1) nařízení EU o úpadkovém řízení). Určení, kde má společnost soustředěny své hlavní zájmy je skutkovou otázkou, na kterou mohou mít soudy různých členských států odlišné a dokonce i protichůdné názory. Pokud je Emitentovi známo, k datu vyhotovení Prospektu nebyla v žádném řízení zahájeném před Evropským soudním dvorem přijata konečná rozhodnutí ve vztahu ke Sesterským společnostem, pokud jde o otázky výkladu nebo účinků nařízení EU o úpadkovém řízení v celé Evropské unii.

Pokud budou Sesterské společnosti čelit finančním problémům, není možné s jistotou stanovit, podle kterého právního řádu nebo právních řádů bude zahájeno insolvenční nebo obdobné řízení, natož pak jeho výsledek.

Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Na výsledky podnikání a finanční situaci Sesterských společností a Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se Velké Británie, České republiky a Slovenské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu ke Sesterským společnostem a Emitentovi mohou mít nepříznivý vliv na její podnikání. Sesterské společnosti ani Emitent nemohou výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj ve Velké Británii (především pak vzhledem k probíhajícímu tzv. Brexitu), České či Slovenské republice bude příznivý ve vztahu k jejímu podnikání.

Rizika spojená s výkonností britské, české a slovenské ekonomiky

Vzhledem k sídlu Emitenta, který je českou společností, a jeho zaměření, resp. zaměření celé Skupiny Emitenta, na britský, český a slovenský realitní trh, je růst zisku Sesterských společností (resp. Skupiny Emitenta) do značné míry spojen s výkonností ekonomik všech uvedených zemí. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky britské, české nebo slovenské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj ve Velké Británii, České a Slovenské republice, nad kterým Skupina Emitenta nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomik obou uvedených zemí a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční

situaci Sesterských společností (případně celé Skupiny) nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Riziko vystoupení Velké Británie a Severního Irsku z Evropské unie (tzv. Brexitu)

V roce 2016 bylo přijato rozhodnutí Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku o vystoupení z Evropské unie. Toto rozhodnutí přineslo na globální trhy značnou míru nejistoty, jelikož jde o bezprecedentní akt a důsledky jsou tak obtížně predikovatelné. Vzhledem na velikost a globální význam této ekonomiky může negativní průběh vyjednávání způsobit další nejistotu na trzích, včetně trhů realitního na kterém jsou budou po realizaci Projektu činny Sesterské společnosti.

Toto riziko bylo zvláště umocněno po odmítnutí Dohody o vystoupení Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku z Evropské unie dolnou komorou parlamentu této krajiny (leden 2019), a další osud vztahů členských krajín Evropské unie a Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irsku zůstává nejasným. Pakliže by po Brexitu vypukla ekonomická krize, je pravděpodobné snížení poptávky pro investice do nových aktiv (např. nemovitostí), což může negativně ovlivnit hospodaření Sesterských společností, a nepřímo i Emitenta.

Riziko úniku informací

Sesterské společnosti při realizaci Projektu spolupracují s mnoha obchodními partnery (developeperem, generálním dodavatelem díla, subdodavateli). V případě úniku citlivých informací ze strany těchto osob o Emitentovi, Sesterských společnostech (nebo celé Skupině Emitenta) a jejich činnostech může dojít k ohrožení jejich fungování nebo ztráty jejího dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta a/nebo Sesterských společností.

Riziko ukončení významných smluvních vztahů

Sesterské společnosti při přípravě, developmentu a realizaci Projektu spolupracují s externími dodavateli těchto služeb. I přes to, že si celá Skupina Emitenta zakládá na přátelských a korektních vztazích s obchodními partnery, nemůže Emitent zaručit, že vlivem nepředvídatelných událostí nedojde k předčasnému ukončení těchto smluvních vztahů či změně jejich parametrů, což by mohlo mít negativní dopad na průběh a včasné dokončení Projektu a jeho konečnou profitabilitu.

Riziko schopnosti získat odpovídající financování

Sesterské společnosti mohou být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování za jí přijatelných podmínek. Nemožnost získat takové financování může vést k nutnosti financovat výstavbu za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně k nedostatečnosti financování výstavby. Tím může dojít k vynaložení vyšších nákladů spojených s investicí nebo k nerealizování části původně plánovaného Projektu. V důsledku toho může být snížena ziskovost Projektu, a tím pádem i nepříznivě ovlivněna schopnost Sesterských společností splácet Úvěry Emitentovi.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

Všeobecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů musí sám podle svých poměrů posoudit vhodnost investice do Dluhopisů. Každý investor by měl především:

- (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, posouzení výhod a rizik investice do Dluhopisů a vyhodnocení informací obsažených v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích (ať už jsou tyto informace zmíněny ve výše uvedených dokumentech přímo nebo odkazem);
- (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích pro ocenění investic do Dluhopisů a mít k nim přístup a být schopen posoudit vliv investic do Dluhopisů na svou finanční situaci a/nebo na svoje celkové investiční portfolio, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace;
- (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu na to, aby byl připraven nést všechna rizika spojená s investicemi do Dluhopisů, včetně možného kolísání hodnoty Dluhopisů;
- (iv) naprosto rozumět podmínkám Dluhopisů a tomuto Prospektu, a být obeznámen s chováním nebo vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko související s diskontovaným výnosem

Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (při předčasné splatnosti diskontovanou hodnotou či její splatnou částí) a jeho nižším emisním kurzem, žádné periodické platby úrokových výnosů proto neprobíhají. Nedojde-li k předčasné splatnosti Dluhopisů za podmínek vymezených v Emisních podmínkách, nabyde Vlastník dluhopisů zhodnocený Dluhopis až v okamžik konečné splatnosti Dluhopisů, tedy po cca 6 letech od vydání prvního Dluhopisu prvnímu nabyvateli, což může nepřiměřeně zasáhnout do očekávání neinformovaných investorů investujících do diskontovaných dluhopisů.

Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přeměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma případných omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

Riziko likvidity

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.

Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit jmenovitou hodnotu (či diskontovanou hodnotu nebo její část) z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů k okamžiku splacení může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

Měnové riziko

Je-li Dluhopis emitován v jiné měně, než je domácí měna Vlastníka dluhopisu, investice může v případě nepříznivého pohybu směnného kurzu měny ztratit svou hodnotu pro daného Vlastníka dluhopisu.

Riziko předčasného splacení

Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů a Dluhopisy zcela nebo částečně předčasně splatit, v některých v Emisních podmínkách vymezených případech je k tomu dokonce povinen.

Vlastníci dluhopisů mohou požadovat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že dojde k porušení určitých povinností Emitenta či Změně kontroly (jak je tento pojem definován v kapitole „*Znění emisních podmínek*“). Vlastníci dluhopisů mohou dále požadovat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nehlasovali pro určitá rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů.

Bude-li Dluhopis předčasně splacen (částečně nebo zcela) nabyde Vlastník dluhopisů diskontovanou hodnotu (celou nebo její splatnou část). Přichází však o další výnos v podobě diskontu pro období ode dne předčasné splatnosti diskontované hodnoty (nebo její splatné části) do dne konečné splatnosti Dluhopisů.

Navíc, v případě předčasné splatnosti Dluhopisů z podnětu Vlastníků dluhopisů uplatněním put opce v návaznost na Změnu kontroly (jak je tento pojem definován v kapitole „*Znění emisních podmínek*“) vzniká Vlastníkům dluhopisů právo na kompenzaci ve formě mimořádného 1% výnosu. Výše tohoto mimořádného výnosu však nebude v plném rozsahu kompenzovat ušlý řádný (diskontovaný) výnos, tj. diskontovaný výnos, který by měl Vlastníkům dluhopisů za období do dne konečné splatnosti Dluhopisů náležet, nedošlo-li by k uplatnění put opce (či k předčasné splatnosti Dluhopisů z jiného důvodu).

Riziko související se zdaněním

Potenciální investoři by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné nároky nebo poplatky v souladu se zákony a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů nebo jiného, v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy. Investoři by neměli při nabytí, prodeji nebo splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a všeobecné shrnutí daňových otázek obsažených v tomto Prospektu, ale měli by se ohledně jejich individuálního zdanění poradit s daňovými poradci. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že finální výnos z Dluhopisů bude nižší, než investoři původně předpokládali, nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Výnosy z Dluhopisů mohou podléhat srážkové dani. Vlastník dluhopisů musí splnit všechny daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoliv platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky nebo poplatky. Emitent nebude Vlastníkům dluhopisů kompenzovat žádné zaplacené daně, poplatky ani jiné náklady nebo srážky.

Riziko inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku. Na případné výnosy z investice do Dluhopisů tak může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím negativně ovlivňuje reálný výnos z investice. Pokud hodnota inflace překročí výši diskontní sazby Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude záporná.

Riziko zákonnosti nabytí Dluhopisů

Potenciální investoři do Dluhopisů (především zahraniční subjekty) by si měli být vědomi toho, že nákup Dluhopisů může být předmětem právních omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani Manažer nemá a ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím, ať již podle jurisdikce jeho založení nebo jurisdikce, kde je činný (pokud se liší). Kupující nemůže v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů spoléhat ani na Emitenta, ani na Manažera.

Rizika vyplývající ze změny práva

Dluhopisy jsou vydávány podle právních předpisů České republiky, platných a účinných ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Změny právních předpisů (či jejich interpretace) a změny soudní nebo úřední praxe po dni vyhotovení tohoto Prospektu, mohou mít nepříznivý vliv na práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů jakož i na finanční situaci Emitenta, a tedy na jeho schopnost splnit svoje dluhy z Dluhopisů řádně a včas.

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že nákup Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani Manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať již podle jurisdikce jeho založení nebo jurisdikce, kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující nemůže v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů spoléhat na Emitenta ani na Manažera.

Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Manažer bude oprávněn objednávkou Dluhopisů dle vlastního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko nepředvídatelné události, tzv. „force majeure“

Nepředvídatelná událost (např. přírodní katastrofa, teroristický útok), která je schopna způsobit poruchy na finančních trzích a rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takovýchto událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit všechny dluhy z Dluhopisů. Dále mohou být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politického, ekonomického nebo jiného charakteru), ke které může dojít i v jiné zemi než v té, kde jsou Dluhopisy vydány a obchodovány.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu


Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **JTRE Financing 3, s.r.o.**, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 304478, za kterou jedná jednatel Ing. Peter Remenár nebo jednatel Ing. Pavel Pelikán.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, v den vyhotovení Prospektu

Za JTRE Financing 3, s.r.o.



ING. PETER REMENÁR
jednatel

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Osoby zúčastněné na emisi Dluhopisů

Emitent pověřil manažera, tj. společnost **J&T BANKA, a.s.**, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731 („**Manažer**“), činností spojenou se zabezpečením umístění Dluhopisů a činností kotevního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na regulovaný trh BCPP. Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Emitent pověřil Manažera též činnostmi (i) administrátora (platebního zástupce) v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, a (ii) agenta pro výpočty v souvislosti s prováděním výpočtů spojených s Dluhopisy.

Emitent pověřil aranžéra, tj. společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 16661 („**Aranžér**“), činností spojenou s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi Dluhopisů

Emitent si není vědom žádných zájmů, které by byly pro Emisi významné, včetně zájmů konfliktních.

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na emisi Dluhopisů, kromě Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ (best efforts), a s výjimkou Aranžéra, který zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, na nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro takovouto emisi Dluhopisů podstatný.

Odhad celkových nákladů emise Dluhopisů, odhad čistého výtěžku emise Dluhopisů a jeho použití

Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů vzniklých v souvislosti s emisí Dluhopisů poskytnut formou Úvěrů Sesterským společnostem pro financování realizace Projektu.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady emise Dluhopisů přibližně 63,7 mil. Kč a čistý výtěžek přibližně 2,16 mld. Kč. V případě navýšení emise Dluhopisů v maximální možné výši, tj. o 50 % Emitent odhaduje celkové náklady emise Dluhopisů ve výši přibližně 91,5 mil. Kč a čistý výtěžek přibližně na 3,24 mld. Kč.

Přijetí k obchodování a náklady na přijetí k obchodování

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 10. 6. 2019 nebo okolo tohoto data, nejpozději však 30. 6. 2019.

Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP budou činit v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50.000 Kč a 10.000 Kč roční poplatek z obchodování. Pokud se investor rozhodne nabýt Dluhopisy na regulovaném trhu BCPP, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena burzy a v závislosti na velikosti pokynu.

Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Podmínky nabídky

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota nabízených Dluhopisů je 2.220.000.000 Kč, přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 %, a to za podmínek upravených v článku 2.2 (*Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování*) Emisních podmínek.

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 70,496 % (sedm desát procent a čtyři sta devadesát šest tisícin procenta) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby jeho výše odpovídala diskontované hodnotě Dluhopisu k datu jeho vydání. K prvnímu dni veřejné nabídky Dluhopisů, tj. ke dni 7. 6. 2019, činí emisní kurz k tomuto dni vydaných Dluhopisů 72,463 % jejich jmenovité hodnoty.

Před vyhotovením tohoto Prospektu již bylo upsáno cca 61,7 % všech Dluhopisů, kdy Dluhopisy byly nabídnuty omezenému okruhu investorů za podmínek, které nezaložily povinnost uveřejnit prospekt v souladu s § 35 odst. 2 písm. b) ZPKT. Na základě veřejné nabídky podle tohoto Prospektu tak bude nabízeno cca 38,3 % všech Dluhopisů z předpokládané celkové jmenovité hodnotě dluhopisů, tedy Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 850.000 000 Kč. Vycházejíc z předpokladu, že dojde k navýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů v maximálním rozsahu 50 %, před vyhotovením tohoto Prospektu bylo již upsáno cca 41,1 % všech Dluhopisů, přičemž na základě veřejné nabídky bude nabízeno cca 58,9 % všech Dluhopisů, tedy Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1.960.000.000 Kč.

Dluhopisy budou dále nabízeny k úpisu a koupi prostřednictvím Manažera během zbývajících částí Lhůty pro upisování dluhopisů, tak, jak je tento termín definován v článku 2.2 (*Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování*) Emisních podmínek, tj. v období od 7. 6. 2019 do 20. 12. 2019.

Dluhopisy budou po schválení tohoto Prospektu nabízeny všem kategoriím investorů v České republice a Slovenské republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně jiným investorům i za podmínek, které neukládají předkladateli nabídky povinnost vyhotovit a zveřejnit prospekt) v zahraničí, vždy v souladu s platnými zákony příslušné jurisdikce, v níž budou Dluhopisy nabízeny.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem (nebo jeho pobočkou ve Slovenské republice) a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení za podmínek smluvně sjednaných ve smlouvě o investičních službách. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi emailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součet emisních kurzů všech Dluhopisů upsaných daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nebo Emitenta ve lhůtách dle pokynu Manažera, nejpozději do data provedení pokynu.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy prostřednictvím Manažera, resp. jeho ústředí v Praze, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle standardního aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů tyto náklady činí 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč. Standardní aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na internetových stránkách <https://www.jtbank.cz>, v části označené jako „Důležité informace“, pod pododkazem „Sazebník poplatků“.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy prostřednictvím slovenské pobočky Manažera, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle standardního aktuálního sazebníku slovenské pobočky Manažera k datu obchodu. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů tyto náklady činí 0,60 % z objemu transakce. Pokud je obchod vypořádán na jiný majetkový účet než je zákaznický účet (ve slovenštině: „držitel'ský účet“) tento poplatek činí 1,00 % z objemu transakce, minimálně 480 EUR. Standardní aktuální sazebník slovenské pobočky Manažera je uveřejněn na internetové stránce <https://www.jtbanka.sk>, v části označené jako „Užitočné informácie“, pod pododkazem „Sazobník“.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČO: 250 81 489, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („**Centrální depozitář**“), nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat metodou DVP (delivery versus payment) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Pokud není upisovatel Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

Konečné výsledky nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisi Dluhopisů budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta „www.jtre.sk“, v sekci označené jako „Dluhopisy“ a webových stránkách Manažera „www.jtbank.cz“, v sekci označené jako „Emise cenných papírů“, a to bezprostředně po jejím ukončení.

Souhlas Emitenta s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice a Slovenské republice v průběhu nabídkového období.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu vztahující se na vybrané finanční zprostředkovatele s výjimkou Manažera (kterému Emitent udělil bezpodmínečný souhlas) je kumulativní splnění následujících bodů: (i) uzavření dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem (nikoliv nevyhnutně dohody písemné) o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů a současně (ii) uveřejnění informace o tomto vybraném finančním zprostředkovateli (se kterými Emitent uzavřel dohodu dle bodu (i)) na internetových stránkách www.jtre.sk.

Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro celou dobu trvání nabídkového období, které je vymezeno následující lhůtou: od 7. 6. 2019 do 20. 12. 2019.

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoliv finančního zprostředkovatele budou pokrytny v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.

Všichni finanční zprostředkovatelé používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem Emitenta a podmínkami k němu připojenými.

OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ

Tento Prospekt byl schválen Českou národní bankou podle právních předpisů České republiky, a to za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu BCPP, a notifikován Národní bance Slovenska za účelem veřejné nabídky Dluhopisů ve Slovenské republice. Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání či schválení tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území České republiky a Slovenské republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splňuje všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu takovou nabídku provádějící příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka činěna.

Emitent zejména upozorňuje potenciální investory do Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („*Securities Act of 1933*“) v platném znění („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoliv státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S („*Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933*“) vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Osoby, kterým se dostane tento Prospekt do držení, jsou povinny se seznámit se všemi omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v rámci jakéhokoliv právního řádu.

Emitent a Manažer nabádají investory (nabyvatele Dluhopisů), aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky a Slovenské republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK

Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění Emisních podmínek a jejich změn ve smyslu Zákona o dluhopisech. Tyto Emisní podmínky, včetně vydání samotných Dluhopisů, byly schváleny rozhodnutím jednatele Emitenta dne 07. 12. 2018. Emitent dále rozhodl o změnách Emisních podmínek v režimu § 10 odst. 2 Zákona o dluhopisech dne 29. 5. 2019. Jiná usnesení, povolení a schválení, na jejichž základě Dluhopisy by byly vytvořeny nebo emitovány, se nevyžadují.

EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („**Emisní podmínky**“) upravují ve smyslu § 8 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění účinném do 4. 1. 2019 (viz Čl. II odst. 3 zákona č. 307/2018 Sb.) („**Zákon o dluhopisech**“) práva a povinnosti společnosti **JTRE Financing 3, s.r.o.**, IČO: 076 35 362, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 304478 („**Emitent**“), ve vztahu k zaknihovaným dluhopisům vydaným Emitentem podle českého práva ve formě na doručitele, v předpokládaném celkovém počtu 222.000 kusů, každý o jmenovité hodnotě 10.000 Kč, které nejsou úročené a jejich výnos je daný rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (při předčasné splatnosti Diskontovaná hodnota (jak je definováno v čl. 2.1 těchto Emisních podmínek) či Splatnou částí Diskontované hodnoty (jak je definováno v čl. 4.4 těchto Emisních podmínek)) a jeho nižším Emisním kurzem (jak je definováno v čl. 2.1 těchto Emisních podmínek), jak je upraveno dále v Emisních podmínkách („**Dluhopisy**“), a vlastníků Dluhopisů („**Vlastník Dluhopisu**“).

Emitent předpokládá, že po Datu emise (jak je definováno v článku 2.1 těchto Emisních podmínek) požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**Regulovaný trh**“), přičemž tomuto přijetí bude předcházet žádost o schválení prospektu, jehož součástí budou tyto Emisní podmínky, za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a jejich přijetí na Regulovaný trh ze strany České národní banky. Do doby tohoto schválení budou Dluhopisy nabízeny výhradně s omezením minimální výše částky, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy.

Zavazuje-li se v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby mu třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím ve smyslu § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tedy že třetí osoba splní, co bylo ujednáno.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Emitent a Skupina

Emitentem je společnost JTRE Financing 3, s.r.o.

Jediným společníkem Emitenta je společnost **J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED**, založená a řídicí se kyperským právem, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Kyperská republika, zapsaná v registru vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a turistického ruchu, Oddělení zápisů společností a oficiálního zapisovatele a správce Nikósie, registrační číslo společnosti: HE 217553 („**Společník**“).

Společník zároveň:

- (a) bude prostřednictvím své dceřiné společnosti 100% nepřímým společníkem nově zakládané společností (**UK Office**), řídicí se právem Velké Británie („**Sesterská společnost Office**“), a

- (b) je jediným společníkem společnosti **Park Side London Ltd.**, založenou a řídicí se právem Britských panenských ostrovů, se sídlem Road Town, Tortola, British Virgin Islands, reg. č. 1983456, zapsanou v obchodním rejstříku Britských panenských ostrovů („**Sesterská společnost Parkside**“)

(Sesterská společnost Office a Sesterská společnost Parkside dále společně „**Sesterské společnosti**“ nebo každá z nich „**Sesterská společnost**“).

„**Skupinou**“ pro účely těchto Emisních podmínek se rozumí Emitent a Sesterské společnosti.

1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, ISIN, druh

Dluhopisy jsou vydány Emitentem jako zaknihované dluhopisy ve formě na doručitele, v předpokládaném celkovém počtu 222.000 kusů, každý o jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Dluhopisy nejsou úročené a jejich výnos je daný rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (při předčasné splatnosti Diskontovanou hodnotou (jak je definováno v čl. 2.1 těchto Emisních podmínek) nebo Splatnou částí Diskontované hodnoty (jak je definováno v čl. 4.4 těchto Emisních podmínek)) a jeho nižším Emisním kurzem (jak je definováno v článku 2.1 těchto Emisních podmínek), jak je upraveno v článku 2 těchto Emisních podmínek. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Název emise je: JTRE FIN.3 0,00/24, ISIN CZ0003520793.

1.3 Evidence a Vlastník Dluhopisů

Dluhopisy jsou vedeny v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů („**Centrální evidence**“) vedené společností **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („**Centrální depozitář**“).

Vlastníkem Dluhopisu je, není-li prokázán opak, osoba, pro kterou je v rámci evidence zaknihovaných cenných papírů veden Centrálním depozitářem nebo osobou oprávněnou vést evidenci navazující na centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, účet vlastníka („**Účet vlastníka**“), na které je Dluhopis evidován.

Jestliže Emisní podmínky, právní předpisy nebo pravomocné rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každého, na jehož Účtu vlastníka je příslušný Dluhopis evidován, za Vlastníka Dluhopisu. Osoba, která bude Vlastníkem Dluhopisu a která nebude mít z jakéhokoli důvodu zapsán tento Dluhopis na Účtu vlastníka, je povinna o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisu neprodleně informovat Emitenta.

1.4 Převody Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na Účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na Účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

1.5 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 7.3 těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty nebo Rozhodném dni pro splacení Diskontované hodnoty (jak jsou tyto pojmy definovány v odkazovaném článku).

1.6 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.7 Povinnost splatit jmenovitou (Diskontovanou) hodnotu

Emitent se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu, případně Diskontovanou hodnotu (jak je tento pojem definován v článku 2.1 těchto Emisních podmínek) v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.8 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení emise Dluhopisů nebylo provedeno. Emitent ani emise Dluhopisů nemají samostatný rating.

1.9 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím Emitenta dne 7. 12. 2018. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

Tyto Emisní podmínky ani vydání Dluhopisů nejsou schváleny ze strany tohoto ani žádného jiného orgánu dozoru či dohledu, ať již v České republice či v zahraničí. Až Emitent rozhodne o jejich přijetí na Regulovaný trh a jejich veřejné nabídce, nejpozději však do 30. 6. 2019, budou tyto Emisní podmínky součástí prospektu, který bude předložen ke schválení České národní bance.

1.10 Rovné postavení

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejně.

1.11 Status dluhů Emitenta

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodřízené a nepodmíněné peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.

2. DATUM EMISE, EMISNÍ KURZ, OBJEM EMISE

2.1 Datum emise, Emisní kurz, Diskontní sazba, Diskontovaná hodnota

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 20. 12. 2018 („Datum emise“).

Emisní kurz Dluhopisů („Emisní kurz“) k Datu emise činí 70,496 % jmenovité hodnoty.

Emisní kurz jakéhokoliv Dluhopisu vydaného po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby jeho výše odpovídala Diskontované hodnotě Dluhopisu k datu jeho vydání. Aktuální Emisní kurz bude uveřejňován způsobem podle článku 11.1 těchto Emisních podmínek, budou-li to vyžadovat kogentní ustanovení relevantních právních předpisů (zejména po přijetí Dluhopisů na Regulovaný trh a jejich veřejném nabízení).

V těchto Emisních podmínkách:

„Diskontní sazba“ znamená diskontní sazbu ve výši 6 % (šest procent) p.a.; a

„**Diskontovaná hodnota**“ znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisu (případně sníženou v souladu s článkem 4.4 těchto Emisních podmínek) diskontovanou Diskontní sazbou ode Dne konečné splatnosti Dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá, zaokrouhlenou dolů na celé haléře,

příčemž v případech, kdy jde o výpočet pouze nebo také za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušné úrokové konvence uvedené v článku 3.2 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek.

2.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 2.220.000.000 Kč. Dluhopisy lze upisovat od 12. 12. 2018 a až 12 měsíců od Data emise („**Lhůta pro upisování**“).

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise (zvýšené v souladu s tímto článkem), a to i po uplynutí Lhůty pro upisování. V takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději (i) prvním Rozhodným dnem pro splacení Diskontované hodnoty nebo (ii) posledním dnem platnosti prospektu týkajícící Dluhopisů, až bude vyhotoven a schválen Českou národní bankou, podle toho, co nastane dříve, a zpřístupní ji stejným způsobem jako Emisní podmínky („**Dodatečná lhůta pro upisování**“). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně.

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování, případně též Dodatečné lhůty pro upisování vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí výši 3.330.000.000, což představuje 50 % předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, případně kdykoliv během Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování zastavit a znovu obnovit upisování Dluhopisů. Toto rozhodnutí zpřístupní stejným způsobem, jakým zpřístupnil Emisní podmínky.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování, případně též Dodatečné lhůta pro upisování.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování, případně též Dodatečné lhůty pro upisování oznámí Emitent osobě oprávněné k vedení evidence Dluhopisů skutečnost, že vydal Dluhopisy v menším nebo ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů. Skutečnost uvedenou v předchozí větě Emitent též zpřístupní stejným způsobem, jakým zpřístupnil Emisní podmínky.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako manažer emise („**Manažer**“) zajišťovat společnost **J & T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 („**J&T Banka**“), a to na základě smlouvy o zajištění umístění Dluhopisů ze dne 10. 12. 2018 („**Smlouva o umístění**“). Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Dluhopisy budou nabízeny všem kategoriím investorů k úpisu a koupi prostřednictvím Manažera po dobu Lhůty pro upisování dluhopisů, případně též Dodatečné lhůty pro upisování.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a

Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení za podmínek smluvně sjednaných ve smlouvě o investičních službách. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi emailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude stanovena na 3.000.000 Kč. Toto omezení zanikne v případě, že ze strany České národní banky bude schválen prospekt vyhotovený Emitentem za účelem veřejné nabídky Dluhopisů.

Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise.

Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součet Emisních kurzů. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nebo Emitenta ve lhůtách dle pokynu Manažera, nejpozději do data provedení pokynu. Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na , v části Důležité informace, pododkaz Sazebník poplatků. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat metodou *delivery-versus-payment* prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře. Cenné papíry lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

3. VÝNOS DLUHOPISU

3.1 Povaha Dluhopisu

Dluhopisy nebudou úročeny. Výnos Dluhopisu bude spočívat v rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (případně Diskontovanou hodnotou nebo Splatnou částí Diskontované hodnoty, jak je definována v článku 4.4 těchto Emisních podmínek) a jeho Emisním kurzem.

3.2 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úroku nebo úroku z prodlení příslušejícího k Dluhopisům a Diskontované hodnoty za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

3.3 Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, Splatné části Diskontované

hodnoty (jak je definována v článku 4.4 těchto Emisních podmínek) nebo Diskontované hodnoty, bude takový dluh Emitenta úročen úrokovou sazbou ve výši 6 % p. a. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že jmenovitá hodnota nebude po Dni konečné splatnosti Dluhopisů dále úročena žádným jiným úrokem než tímto úrokem z prodlení.

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ VLASTNÍCH DLUHOPISŮ

4.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů (případně snižená v souladu s článkem 4.4 těchto Emisních podmínek) splacena jednorázově dne 20. 12. 2024 („**Den konečné splatnosti**“), a to v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek.

4.2 Předčasné splacení Dluhopisů z důvodu splácení Úvěru

Pokaždé, když Emitent obdrží plnění, ať již najednou nebo ve více postupných splátkách, od jakékoliv Sesterské společnosti z důvodu předčasného splacení jakéhokoliv Úvěru (jak je definován a popsán v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) ve výši vyšší než 379.400.000 Kč („**Předčasná splátka Úvěru**“), je Emitent povinen bez zbytečného prodlení rozhodnout o předčasné celkové nebo částečné splatnosti Dluhopisů, a to ve výši 100 % Předčasně splátky Úvěru po odečtení provozních nákladů Emitenta (bez zohlednění jednorázových nákladů v podobě odměny Manažera a Aranžéra), které mohou činit maximálně 2.000.000 Kč ročně („**Čistý výtěžek z Předčasně splátky Úvěru**“).

Pokud se Čistý výtěžek z Předčasně splátky Úvěru bude alespoň rovnat Diskontované hodnotě všech Dluhopisů, je Emitent povinen splatit Diskontovanou hodnotu všech Dluhopisů postupem podle článku 4.3. těchto Emisních podmínek.

Pokud bude Čistý výtěžek z Předčasně splátky Úvěru nižší než Diskontovaná hodnota všech Dluhopisů, je Emitent povinen splatit část Diskontované hodnoty všech Dluhopisů postupem podle článku 4.4 těchto Emisních podmínek.

4.3 Předčasné splacení celé Diskontované hodnoty

Stanoví-li tyto Emisní podmínky povinnost Emitenta předčasně splatit Diskontovanou hodnotu všech Dluhopisů, učiní tak Eminent na základě rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům Dluhopisů v souladu s 11.1 těchto Emisních podmínek, a to vždy k nejbližšímu 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 30 (třiceti) dnů od tohoto oznámení.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti všech Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.

V takovém případě Emitent splatí prostřednictvím Administrátora postupem podle článku 7 těchto Emisních podmínek v den předčasné splatnosti Dluhopisů určené podle tohoto článku (takový den dále jen „**Den předčasně splatnosti**“) Diskontované hodnoty všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů.

4.4 Předčasné splacení části Diskontované hodnoty

Stanoví-li tyto Emisní podmínky povinnost Emitenta předčasně splatit část Diskontované hodnoty všech Dluhopisů, učiní tak Eminent na základě rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům Dluhopisů v souladu s 11.1 těchto Emisních podmínek, a to vždy a to vždy k nejbližšímu 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 40 (třiceti) dnů od tohoto oznámení.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti části Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k vyplacení části Diskontované hodnoty každého Dluhopisů, a to ve výši odpovídající poměru celkové částky, ve vztahu ke kterému vznikla Emitentovi povinnosti předčasně splatit část Dluhopisů, (tj. Čistého výtěžku z Předčasné splátky Úvěru) a celkovému počtu všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů k okamžiku vzniku této povinnosti („**Splatná část Diskontované hodnoty**“), v souladu s těmito Emisními podmínkami.

V takovém případě Emitent splatí prostřednictvím Administrátora postupem podle článku 7 těchto Emisních podmínek v den předčasné splatnosti Dluhopisů určené podle tohoto článku (takový den dále jen „**Den částečné předčasné splatnosti**“) Splatnou část Diskontované hodnoty všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů.

Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu se v důsledku oznámení o této předčasné splatnosti sníží v poměru Splatné části Diskontované hodnoty a Diskontované hodnoty, a to k Datu ex-Diskont (jak je definován v článku 7.3(b) těchto Emisních podmínek), přičemž se zaokroulí dolů na řád celých sto korun.

Snížená jmenovitá hodnota každého Dluhopisu se tedy vždy vypočítá jako:

$$\text{Jmenovitá hodnota} * (1 - (\text{Splatná část Diskontované hodnoty} / \text{Diskontovaná hodnota}))$$

přičemž výsledná částka se zaokroulí dolů na řád celých sto korun.

Emitent je povinen zajistit v Centrální evidenci vyznačení nové (snížené) jmenovité hodnoty Dluhopisů k Datu ex-Diskont, tedy bezodkladně po učinění oznámení podle tohoto článku podat příslušnou žádost Centrálnímu depozitáři.

4.5 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Vlastníci Dluhopisů jsou oprávněni jednotlivě žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti výlučně (i) v souladu s článkem 4.6 těchto Emisních podmínek, nebo (ii) v souladu s článkem 12.4(a) těchto Emisních podmínek. Vedle toho může Schůze (jak je definovaná v článku 12.1 těchto Emisních podmínek) v souladu s článkem 8 těchto Emisních podmínek rozhodnout o předčasné splatnosti všech Dluhopisů. V žádných jiných případech nejsou Vlastníci Dluhopisů předčasné splacení Dluhopisů požadovat.

4.6 Put opce Vlastníků dluhopisů

Kterýkoliv Vlastník Dluhopisů na základě svého uvážení může do 30 (třiceti) dnů ode dne, co Emitent oznámil Změnu kontroly podle článku 5.4 těchto Emisních podmínek požádat v souladu s článkem 11.2 těchto Emisních podmínek o předčasné splacení ve vztahu k Dluhopisům, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezcezí, ke Dni předčasné splatnosti (jak je definováno níže) a Emitent je povinen Diskontovanou hodnotu (zvýšenou o jednorázový mimořádný výnos určený níže) splatit („**Oznámení o uplnění put opce**“).

Oznámení o uplatnění put opce musí odpovídat požadavkům uvedeným v článku 12.4(b) těchto Emisních podmínek. Oznámení o uplatnění put opce může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je v souladu s článkem 11.2 těchto Emisních podmínek doručeno nejpozději 3 (tři) pracovní dny předcházející dni, kdy se příslušné dluhy Emitenta z Dluhopisů stávají splatnými.

Diskontovaná hodnota ve vztahu k Dluhopisům, ohledně nichž Vlastník Dluhopisů požádal o předčasné splacení, se stanou splatnou k nejbližšímu 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 30 (třiceti) dnů ode dne, ve kterém Vlastník Dluhopisů doručil Oznámení o uplnění put opce („**Den předčasné splatnosti**“); to neplatí, pokud se Dluhopisy stanou v celé výši nebo částečně splatné

dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

Diskontovaná hodnota se výhradně pro účely předčasného splacení Dluhopisů na základě Oznámení o uplatnění put opce určí na základě Diskontní sazby snížené o 1 procentní bod (tedy ve výši 5 %). Jednorázový mimořádný výnos bude představovat rozdíl mezi Diskontovanou hodnotou ke Dni předčasné splatnosti určenou na základě standardní Diskontní sazby a Diskontovanou hodnotou ke Dni předčasné splatnosti určenou na základě Diskontní sazby snížené o 1 procentní bod.

4.7 Nabytí vlastních Dluhopisů

Emitent je oprávněn kdykoliv nabývat do vlastnictví Dluhopisy, a to jakýmkoli způsobem a v případě úplatného nabytí za jakoukoli cenu.

4.8 Zánik vlastních Dluhopisů

Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda vlastní Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti, Dnem předčasné splatnosti (pokud nastává ve vztahu ke všem Dluhopisům) nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti předchází.

4.9 Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení těchto Emisních podmínek upravujících schůzi Vlastníků Dluhopisů se k Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží. Je-li k Rozhodnému dni pro splacení Diskontované hodnoty nebo k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Vlastníkem Dluhopisů Emitent, nevznikne Emitentovi právo na výplatu Diskontované hodnoty, Splátné části Diskontované hodnoty nebo jmenovité hodnoty takového Dluhopisu.

5. INFORMAČNÍ POVINNOSTI

5.1 Účetní závěrky

- (a) Emitent předloží Vlastníkům Dluhopisů způsobem podle článku 11.1 těchto Emisních podmínek:
- (i) ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, svoji auditovanou účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni daného účetního období;
 - (ii) ihned, jakmile budou k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 9. daného kalendářního roku svoji pololetní neauditovanou zprávu za první kalendářní pololetí.
- (b) Povinnost Emitenta podle tohoto článku zahrnuje v každém případě povinnost předložit účetní výkazy obsahující rozvahy a výkazy zisků a ztrát v plném rozsahu za příslušné období, jejichž správnost, úplnost, přesnost a pravdivost včetně souladu těchto výkazů s relevantními účetními standardy, bude písemně potvrzeno statutárním orgánem Emitenta.

5.2 Potvrzení o plnění

- (a) Emitent předloží Vlastníkům Dluhopisů způsobem podle článku 11.1 těchto Emisních podmínek spolu s každou účetní závěrkou či pololetní zprávou Emitenta doručeným podle článku 5.1 těchto Emisních podmínek potvrzení o plnění, které budou obsahovat:
- (i) aktuální informaci o stavu Projektu (jak je definován v článku 6.3 těchto Emisních podmínek);
 - (ii) aktuální informace o všech poskytnutých Úvěrech (jak jsou definovány v článku 6.2 těchto Emisních podmínek), zejména ohledně jejich nesplacené výše, plnění povinností ze strany Sesterských společností, aktuální výši Syndikovaného úvěru (jak je definován v článku 6.3 těchto Emisních podmínek), aktuální výši Seniorního úvěru Parkside (jak je definován v článku 6.3 těchto Emisních podmínek) a aktuální výši Seniorního úvěru Office (jak je definován v článku 6.4 těchto Emisních podmínek);
 - (iii) potvrzení, že nedošlo k porušení žádného ustanovení těchto Emisních podmínek (včetně Případu neplnění povinností či zvláštních povinností Emitenta podle článku 6 těchto Emisních podmínek);
 - (iv) potvrzení, že nenastala žádná skutečnost, na základě které by byl Emitent povinen svolat Schůzi.
- (b) Každé Potvrzení o plnění bude podepsáno statutárním orgánem Emitenta.

5.3 Informace o splacení Syndikovaného úvěru a Seniorních úvěrů Office a Parkside

Emitent je povinen Vlastníky Dluhopisu způsobem podle článku 11.1 těchto Emisních podmínek do 15 dnů informovat o úplném splacení Syndikovaného úvěru (jak je definován v článku 6.3 těchto Emisních podmínek) a o úplném splacení Seniorního úvěru Office a Seniorního úvěru Parkside (jak je definováno v článku 6.3 a 6.4 těchto Emisních podmínek), a tedy následně o aktivaci cash sweepu (povinném splacení všech volných finančních prostředků) podle Smlouvy o úvěru Parkside (jak je definován v článku 6.3 těchto Emisních podmínek) nebo Smlouvy o úvěru Office (jak je definován v článku 6.4 těchto Emisních podmínek).

5.4 Informace o změně kontroly

Emitent je povinen Vlastníky Dluhopisu způsobem podle článku 11.1 těchto Emisních podmínek do 30 dnů informovat, že stávající skuteční majitelé (konečné ovládající osoby) Emitenta (tedy Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Miroslav Fülöp, Michal Borguľa) přestali ovládat více než 81 % hlasovacích práv Emitenta („**Změna kontroly**“).

6. ZVLÁŠTNÍ POVINNOSTI EMITENTA

6.1 Účel financování – Projekt

Emitent zamýšlí financovat uskutečnění projektu London Parkside – tedy výstavbu rezidenčního a kancelářského projektu na pozemku č. 185 Park Street, London SE1 9DY, zapsaném v katastru nemovitostí pod číslem TGL 101402 („**Nemovitost**“) ze strany Sesterských společností („**Projekt**“).

Emitent v souvislosti s realizací Projektu:

- (a) prohlašuje, že Nemovitost je ve výlučném vlastnictví Sesterské společnosti Parkside a není zatížena žádnými právy třetích osob s výjimkou práv ve prospěch Financující banky (jak je definovaná v článku 6.3 těchto Emisních podmínek);
- (b) prohlašuje, že probíhá proces získávání povolení nezbytných k realizaci Projektu;
- (c) se zavazuje zajistit, že Projekt bude dokončen (tj. bude dokončena přestavba a bude vydáno pravomocné povolení k užívání Nemovitosti za zamýšleným účelem) nejpozději do 31. 12. 2022;
- (d) v případě, že celkové náklady Projektu přesáhnou částku 376.000.000 GBP (včetně úrokových nákladů a daní) zajistí Emitent, že případný rozdíl bude financován z vlastních zdrojů Emitenta, které Emitentovi poskytne Společník.

6.2 Použití výtěžku - poskytnutí Úvěrů

Emitent se zavazuje poskytnout 100 % výtěžku z emise Dluhopisů po uhrazení nákladů emise formou úvěru Sesterským společnostem, a to buď výhradně Sesterské společnosti Parkside („**Úvěr Parkside**“) nebo také Sesterské společnosti Office („**Úvěr Office**“; Úvěr Parkside a Úvěr Office dále společně „**Úvěry**“ nebo každý z nich „**Úvěr**“).

6.3 Smlouva o úvěru Parkside

Emitent je povinen zajistit, že Úvěr Parkside bude poskytnut na základě smlouvy o úvěru („**Smlouva o úvěru Parkside**“), která bude mít následující parametry:

- (a) Účel: financování Projektu;
- (b) Splatnost: 30 (třicet) dní přede Dnem konečné splatnosti;
- (c) Status: minimálně *pari passu* s pohledávkami ze syndikovaného úvěru aranžovaného J&T Bankou ze dne 25. 7. 2018, na základě kterého J&T Banka a **Poštová banka, a.s.**, IČO: 31 340 890, se sídlem Dvořákovo nábrežie 4, Bratislava 811 02 („**Financující banky**“), poskytly Sesterské společnosti Parkside úvěr ve výši až 83.306.692 GBP splatný v roce 2024 („**Syndikovaný úvěr**“);
- (d) Podřízenost: seniornímu zajištěnému úvěru od londýnské banky za účelem financování Projektu („**Seniorní úvěr Parkside**“);
- (e) Zvláštní povinnosti: (i) cash sweep, tedy povinné splácení všech volných finančních prostředků s výjimkou provozních nákladů, a to vždy ke konci kalendářního měsíce, přičemž tato povinnost vznikne po úplném splacení Seniorního úvěru Parkside; (ii) bezodkladná informační povinnost o úplném splacení Seniorního úvěru Parkside a Syndikovaného úvěru; (iii) zákaz zajištění (s výjimkou Seniorního úvěru Parkside a Syndikovaného úvěru);
- (f) Omezení distribuce: Sesterská společnost Parkside nerozhodne o výplatě podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích ve prospěch Společníka nebo jiné osoby;
- (g) Případy porušení: (i) porušení zvláštní povinnosti (podle písm. e) výše), (ii) další porušení běžné pro transakce tohoto typu.

Emitent není oprávněn Smlouvu o úvěru Parkside ohledně záležitostí uvedených v tomto článku po jejím uzavření nikterak změnit.

6.4 Smlouva o úvěru Office

Emitent je povinen zajistit, že Úvěr Sesterské společnosti Office („**Úvěr Office**“), pokud bude poskytnut, bude poskytnut na základě smlouvy o úvěru („**Smlouva o úvěru Office**“), která bude mít následující parametry:

- (a) Účel: financování Projektu;
- (b) Splatnost: 30 (třicet) dní přede Dnem konečné splatnosti;
- (c) Podřízenost: seniornímu zajištěnému úvěru od londýnské banky za účelem financování Projektu („**Seniorní úvěr Office**“);
- (d) Zvláštní povinnosti: (i) cash sweep, tedy povinné splácení všech volných finančních prostředků s výjimkou provozních nákladů, a to vždy ke konci kalendářního měsíce, přičemž tato povinnost vznikne po úplném splacení Seniorního úvěru Office; (ii) bezodkladná informační povinnost o úplném splacení Seniorního úvěru Office; (ii) zákaz zajištění (s výjimkou Seniorního úvěru Office);
- (e) Omezení distribuce: Sesterská společnost Office nerozhodne o výplatě podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích ve prospěch Společníka nebo jiné osoby;
- (f) Případy porušení: (i) porušení zvláštní povinnosti (podle písm. d) výše), (ii) další porušení běžné pro transakce tohoto typu.

Emitent není oprávněn Smlouvu o úvěru Office ohledně záležitostí uvedených v tomto článku po jejím uzavření nikterak změnit.

6.5 Zákaz dispozic

Emitent se zavazuje zajistit, že do splnění všech dluhů z Dluhopisů Sesterské společnosti nezciží žádnou Nemovitost, ledaže Sesterské společnosti Parkside bude povoleno podle podmínek Seniorního úvěru Parkside nebo Sesterské společnosti Office bude povoleno podle podmínek Seniorního úvěru Office.

6.6 Zákaz zřízení práv třetích osob

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného práva třetí osoby (včetně zástavních a zajišťovacích práv) a zavazuje zajistit, že žádná Sesterská společnost nezřídí ani neumožní zřízení žádného práva třetí osoby (včetně zástavních a zajišťovacích práv) ke svému majetku s výjimkou (a) zatížení ve prospěch Financující banky za účelem zajištění Syndikovaného úvěru, (b) zatížení ve prospěch Emitenta za účelem zajištění Úvěru, (c) zatížení majetku Sesterské společnosti Parkside za účelem zajištění Seniorního úvěru Parkside, (d) zatížení majetku Sesterské společnosti Office za účelem zajištění Seniorního úvěru Office.

6.7 Zákaz dalšího zadlužení

Emitent se zavazuje zajistit, že s výjimkou zadluženosti vzniklé na základě těchto Emisních podmínek, Syndikovaného úvěru nebo jeho refinancování, Seniorního úvěru Parkside, Seniorního úvěru Office, Úvěru Parkside a Úvěru Office do splnění všech dluhů z Dluhopisů:

- (a) nevznikne žádná další zadluženost Emitenta, ledaže budou dané dluhy podřízeny všem dluhům z Dluhopisů;
- (b) nevznikne žádná další zadluženost Sesterské společnosti Parkside; ani

(c) nevznikne žádná další zadluženost Sesterské společnosti Office,

příčemž zadlužeností se pro účely Emisních podmínek rozumí veškeré dluhy ze smlouvy o úvěru, smlouvy o zápůjčce, ze směnky nebo z dluhopisu a obdobných úročených dluhů.

6.8 Zákaz distribuce

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech svých dluhů z Dluhopisů nerozhodne o výplatě podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích ve prospěch Společníka nebo jiné osoby.

Emitent se zároveň zavazuje zajistit, že (a) Sesterská společnost Parkside bude dodržovat omezení distribuce sjednané ve Smlouvě o úvěru Parkside a (b) Sesterská společnost Office bude dodržovat omezení distribuce sjednané ve Smlouvě o úvěru Office.

6.9 Přijetí k obchodování na regulovaném trhu

Emitent se zavazuje zajistit, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu nejpozději dne 30. 6. 2019.

6.10 Další povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů:

- (a) veškeré transakce realizované se Sesterskými společnostmi budou sjednány za podmínek běžných v obchodním styku; a
- (b) neprovede a zajistí, že žádná Sesterská společnost neprovede, jakoukoli přeměnu, ani se nebude účastnit jakékoli přeměny, či jakékoli transakce obdobné povahy nebo účinků podle jakéhokoli právního řádu, ani nenabude účast v žádné jiné společnosti či právnické osobě, ani neprodá, nevloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem nepřevede, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj obchodní závod ani jeho část.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, Diskontovanou hodnotu a Splatnou část Diskontované hodnoty v českých korunách. Tyto platby budou Emitentem vyplaceny Vlastníkům Dluhopisů prostřednictvím Administrátora (jak je definován v článku 10.1 těchto Emisních podmínek) za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že dojde k nahrazení české koruny měnou euro v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské měnové unie, je Emitent bez ohledu na výše uvedené oprávněn ode dne vstupu České republiky do Evropské měnové unie vyplácet jakékoli peněžité dluhy z jakýchkoliv v té době nesplacených Dluhopisů v měně euro. Částka příslušné platby bude z českých korun na měnu euro přepočtena v souladu s obecně závaznými nebo uznávanými pravidly pro takový přepočet.

Nahrazení české koruny měnou euro výše uvedeným způsobem a provádění plateb v eurech nebude považováno za porušení povinností Emitenta podle těchto Emisních podmínek ani za změnu Emisních podmínek vyžadující souhlas Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12.1 těchto Emisních podmínek).

7.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, Diskontované hodnoty nebo Splatné části Diskontované hodnoty bude prostřednictvím Administrátora prováděno k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti**“, „**Den částečné předčasné splatnosti**“ nebo „**Den předčasné splatnosti**“ nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

„**pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách (případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila).

7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

(a) Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů (případně sníženou v souladu s článkem 4.4 těchto Emisních podmínek), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni konečné splatnosti (dále jen „**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-jistina**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty.

(b) Diskontovaná hodnota a Splatná část Diskontované hodnoty

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí Diskontovanou hodnotu nebo Splatnou část Diskontované hodnoty, jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni předčasné splatnosti nebo Dni částečné předčasné splatnosti (dále jen „**Rozhodný den pro splacení Diskontované hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-Diskont**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení Diskontované hodnoty.

Pro účely určení příjemce Diskontované hodnoty nebo Splatné části Diskontované hodnoty nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-Diskont, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení Diskontované hodnoty až do příslušného Dne výplaty.

7.4 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi věrohodným způsobem nejpozději 5

(pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora), které bude obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Administrátorovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě odpovídající konkrétním požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na uplatnění nižší srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty za nedodržení řádné lhůty pro dodání dokladů dokládajících nárok na uplatnění nižší srážkové daně.

V případě originálů cizích veřejných listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi doručena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby týkající se Dluhopisů (tj. Diskontované hodnoty, Splatné části Diskontované hodnoty i jmenovité hodnoty). Oprávněná osoba může případně udělit jinou Instrukci („**Změnová Instrukce**“) nebo předchozí Instrukci odvolat.

Případné odvolání Instrukce musí být Administrátorovi věrohodným způsobem sděleno písemným oznámením doručeným Administrátorovi nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. Je-li součástí Instrukce plná moc, na základě níž může za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, pokládá se za platnou a účinnou až do doručení jejího písemného odvolání zmocnitelem Administrátorovi (přičemž předmětné odvolání bude dostatečně určitě specifikovat Instrukci, ke které se vztahuje).

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na základě řádné Instrukce a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak se povinnost splatit Diskontovanou hodnotu, Splatnou část Diskontované hodnoty nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

Emitent ani Administrátor dále nejsou odpovědní za to, že platba je poslána na bankovní účet uvedený v Instrukci, pokud Změnová Instrukce nebo odvolání Instrukce nebo odvolání plné moci v souvislosti s Instrukcí je doručeno Administrátorovi později než 5 (pět) pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

7.5 Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent společně s Administrátorem je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno v souladu s článku 11.1 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

8. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADĚ NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

8.1 Právo Vlastníků Dluhopisů v případě neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění povinností**“):

(a) Prodlení s platbami

Emitent je v prodlení s jakoukoliv platbou v souvislosti s Dluhopisy více než 10 (deset) pracovních dní; nebo

(b) Porušení zvláštních povinností Emitenta

Emitent poruší jakoukoliv povinnost uvedenou v článku 6 těchto Emisních podmínek; nebo

(c) Porušení ostatních povinností Emitenta

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoliv další povinnost v souvislosti s Dluhopisy (včetně povinností vyplývajících z těchto Emisních podmínek); nebo

(d) Neplnění ostatních dluhů Skupiny (*Cross-default*)

Jakýkoliv peněžitý dluh Emitenta nebo Sesterská společnost v celkové částce převyšující 10.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakémkoliv jiné měně) nebude splacen v den své splatnosti a zůstane neuhrazen i po uplynutí případně dodatečně stanovené doby k plnění; nebo jakýkoliv takovýto dluh je prohlášen splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě rozhodnutí dlužníka nebo (za předpokladu, že nenastal případ porušení povinností, jakkoliv označený) na základě rozhodnutí věřitele; nebo

(e) Ukončení podnikání Skupiny

Emitent nebo Sesterská společnost přestane podnikat nebo přestane-li být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti, tak je vykonáván ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek; nebo

(f) Soudní a jiná rozhodnutí vůči Skupině

Emitent nebo Sesterská společnost nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakémkoliv jiné měně), a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takovéhoto pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo Sesterské společnosti, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(g) Protiprávnost

Povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit kteroukoliv svou významnou povinnost z Dluhopisů nebo jinou povinnost podle Emisních podmínek; nebo

(h) Platební neschopnost Skupiny

Emitent nebo Sesterská společnost je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta nebo Sesterskou společnost konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek nebo majetek nebo Sesterské společnosti nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo

(i) Zrušení a likvidace Skupiny

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu nebo přijato usnesení valné hromady nebo jiného příslušného orgánu Emitenta nebo Sesterské společnosti o zrušení s likvidací nebo bez likvidace, včetně jakékoliv fúze, rozdělení, změně právní formy nebo převodu jmění na společníka nebo k jakémkoliv obdobné přeměně; nebo

(j) Úkony ze strany věřitelů

Emitent nebo Sesterská společnost nesplní řádně a včas povinnost uloženou jakýmkoliv vykonatelným rozhodnutím soudu, rozhodčího soudu, rozhodce, správního nebo jiného orgánu státní moci; nebo

(k) Vyřazení z regulovaného trhu

Poté, co byly Dluhopisy přijaty k obchodování Regulovaném trhu, dojde k podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu nebo dojde k vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu,

je Emitent povinen oznámit tuto skutečnost Vlastníkům Dluhopisů postupem podle článku 11.1 těchto Emisních podmínek, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozvěděl, a zároveň musí řádně svolat Schůzi ve smyslu článku 12 těchto Emisních podmínek za účelem hlasování o předčasném splacení Dluhopisů v Případě neplnění povinností.

Emitent je povinen svolat Schůzi bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 (patnácti) dnů, od nastání Případu neplnění povinností.

Pokud Schůze rozhodne o předčasném splacení Dluhopisů, vzniká Emitentovi povinnost zaplatit každému Vlastníkovi Dluhopisu Diskontovanou hodnotu ve vztahu k Dluhopisům, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezscízí, a to ke Dni předčasné splatnosti (jak je definováno v článku 8.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen Diskontovanou hodnotu v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek splatit. Pokud Schůze nerozhodne o předčasném splacení Dluhopisů v Případě neplnění povinností, vznikají Vlastníkům Dluhopisů práva podle článku 12.4 těchto Emisních podmínek.

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Povinnost vyplatit Diskontovanou hodnotu ve vztahu k Dluhopisům v Případě neplnění povinností podle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stanou splatnou k nejbližšímu 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 30 (třiceti) dnů ode dne, ve kterém Schůze rozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů („**Den předčasné splatnosti**“); to neplatí, pokud se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

9. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

10. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA VYDÁNÍ A SPLACENÍ DLUHOPISŮ

10.1 Zabezpečení výplat, výpočtů a přijetí Dluhopisů na regulovaný trh

Emitent pověřil J&T Banku, funkcí platebního zástupce, tedy (i) výkonem služeb spojených se splacením Dluhopisů a dalších souvisejících služeb („**Administrátor**“); a (ii) výkonem služeb týkajících se výpočtů spojených s Dluhopisy („**Agent pro výpočty**“); a (iii) výkonem služeb spočívajících v uvedení takových Dluhopisů na Regulovaný trh, pokud Emitent k tomuto kroku rozhodne.

Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Dluhopisy je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s Administrátorem**“). Kopie Smlouvy s Administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se seznámili se Smlouvou s Administrátorem, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Vlastníků Dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s Administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou, a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení Smlouvy s Administrátorem, které podle

rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům Dluhopisů újmu.

10.2 Určená provozovna

Určená provozovna a výplatní místo Administrátora („**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese: **J & T BANKA, a.s.**, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8.

10.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Administrátora jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

10.4 Vztah Agent pro výpočty k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Agent pro výpočty jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

10.5 Změny Administrátora, Určené provozovny a Agent pro výpočty

Bez ohledu na jakékoliv jiné ujednání těchto Emisních podmínek si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a/nebo Agent pro výpočty a/nebo určit jinou nebo další Určenou provozovnu za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

Dojde-li ke změně Administrátora, Agent pro výpočty nebo Určené provozovny v souladu s výše uvedeným článkem, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Administrátora a/nebo Agent pro výpočty způsobem uvedeným v článku 10.1 těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

11. OZNÁMENÍ

11.1 Oznámení Vlastníkům Dluhopisů

Jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta www.jtre.sk, v sekci Dluhopisy. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

11.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno doporučeně Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla a zároveň Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení název Dluhopisů JTRE FIN.3 0,00/24 a ISIN CZ0003520793.

12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

12.1 Působnost a svolání Schůze

(a) Působnost

Nestanoví-li právní předpisy jinak, do působnosti schůze Vlastníků Dluhopisů („Schůze“) patří výlučně:

- (i) rozhodování o změnách těchto Emisních podmínek (pokud se souhlas Schůze k takové změně vyžaduje s tím, že žádná změna Emisních podmínek není možná bez souhlasu Emitenta); a
- (ii) rozhodování o předčasné splatnosti podle článku 8.1 těchto Emisních podmínek.

Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností změny zásadní povahy uvedené v § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o dluhopisech nejsou změnami zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek a nepatří do působnosti Schůze. Jedinou změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek je návrh na změnu Emisních podmínek.

(b) Svolání

Právo Vlastníků Dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci Dluhopisů mají právo svolat schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky.

Vlastníci Dluhopisů vlastníci v souhrnu alespoň 10 % všech vydaných Dluhopisů mohou svolat Schůzi k rozhodnutí o předčasné splatnosti podle článku 8.1 těchto Emisních podmínek, pokud Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi ve stanové lhůtě.

(c) Náklady na organizaci

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení o svolání Schůze (viz písm. (d) níže) (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit zálohu na náklady Administrátora související se Schůzí; řádné a včasné doručení (i) takové žádosti a (ii) úhrzení zálohy na náklady, pokud bude vyžadována, jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník Dluhopisů.

(d) Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 11.1 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v článku 11.1 těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze; ve stejné lhůtě je svolavatel také povinen doručit oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta,

- (ii) název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a
- (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

- (a) Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní osoba (taková osoba dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem Dluhopisů na konci 7. (sedmého) kalendářního dne předcházejícího konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“)

- (b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající jejímu podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi). Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován v článku 12.3(c) těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

- (c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je vždy povinen účastnit se Schůze. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze i Společný zástupce (jak je tento pojem definován níže v článku 12.3(c) těchto Emisních podmínek), Administrátor a hosté prizvaní Emitentem.

12.3 Průběh Schůze, rozhodování Schůze

- (a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky Dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

Není-li Schůze, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínku uvedenou v předcházejícím článku.

Před zahájením Schůze je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na Schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto písm. (a) nezapočítávají.

(b) Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisů nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

(c) Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

(d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje změna Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň 75 % hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

12.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže (i) Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje, nebo (ii) Schůze neschválila předčasnou splatnost Dluhopisů podle článku 8.1 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze, případně hlasovala pro předčasnou splatnost Dluhopisů, nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat splacení Diskontované hodnoty ve vztahu k Dluhopisům, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 11.1 těchto Emisních podmínek písemnou žádostí („**Žádost**“) učiněnou v souladu s článkem 11.2 těchto Emisních podmínek, jinak zaniká.

(b) Náležitosti Žádosti o předčasné splacení v důsledku rozhodnutí Schůze

Žádost o předčasné splacení může být učiněna v souladu s článkem 11.2 těchto Emisních podmínek. V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, majetkové číslo účtu, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem 12.4 těchto Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek. Žádost může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzata zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je v souladu s článkem 11.2 těchto Emisních podmínek doručeno nejpozději v pracovní den bezprostředně předcházející dni, kdy se příslušné dluhy Emitenta z Dluhopisů stávají splatnými.

(c) Předčasná splatnost Dluhopisů v důsledku rozhodnutí Schůze

Vzniklo-li podle článku 12.4(a) těchto Emisních podmínek Vlastníkovi Dluhopisu právo požadovat předčasné splacení Dluhopisu, pak je Emitent povinen splatit Diskontovanou hodnotu všech Dluhopisů, ohledně nichž Vlastník Dluhopisů požádal o předčasné splacení, a to k nejbližšímu 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 30 (třiceti) dnů ode dne, ve kterém Vlastník

Dluhopisů písemnou žádost v souladu s článkem 12.4(a) („**Den předčasné splatnosti**“).

12.5 Zápis z jednání

Svolavatel vypracuje zápis o Schůzi do 30 (třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápise uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Pokud Schůze projednávala změnu Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se změnou Emisních podmínek souhlasila uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků Dluhopisů, kteří hlasovali pro přijetí příslušných usnesení, popř. těch, kteří hlasovali pro předčasnou splatnost, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků Dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

13. ZDANĚNÍ

13.1 Obecně

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při splacení Diskontované hodnoty nebo Splatné části Diskontované hodnoty). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje. Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi Dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

13.2 Zdanění v České republice

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu Emisních podmínek, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu Emisních podmínek.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

13.3 Úrokový příjem

Úrokový příjem (tj. rozdíl mezi Emitentem vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu, Diskontovanou hodnotou nebo Splatnou částí Diskontované hodnoty a nižší emisní cenou určenou na základě emisního kurzu při vydání Dluhopisu) plynoucí z Dluhopisů fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2018). Tento režim zdanění se uplatní i na příjem plynoucí z předčasného zpětného odkupu Dluhopisů Emitentem; místo Emitentem vyplacené jmenovité hodnoty Dluhopisu se použije cena zpětného odkupu, tj. základem daně bude rozdíl mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při vydání Dluhopisu. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Úrokový příjem (tj. rozdíl mezi Emitentem vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu, Diskontovanou hodnotou nebo Splatnou částí Diskontované hodnoty a nižší emisní cenou určenou na základě emisního kurzu při vydání Dluhopisu) plynoucí z Dluhopisů právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2018).

Úrokový příjem (tj. rozdíl mezi Emitentem vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu, Diskontovanou hodnotou nebo Splatnou částí Diskontované hodnoty a nižší emisní cenou určenou na základě emisního kurzu při vydání Dluhopisu) vyplácený fyzické nebo právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2018). Tento režim zdanění se uplatní i na příjem plynoucí z předčasného zpětného odkupu Dluhopisů Emitentem; místo Emitentem vyplacené jmenovité hodnoty Dluhopisu se použije cena zpětného odkupu (tj. základem daně bude rozdíl mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při vydání Dluhopisu).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úrokového příjmu, který není českým daňovým rezidentem, rozhodne zahrnout příjem do českého daňového priznání. V takovém případě, se mu sražená daň započte na jeho celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných dokumentů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS, postupy dle FATCA a Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mohou mít při splněných stanovených podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Nárok na toto osvobození musí doložit plátcí úroku v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

13.4 Příjem z prodeje

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2018).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně z příjmů. Pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu. Pro daňový režim předčasného zpětného odkupu Dluhopisů Emitentem viz články 0 těchto Emisních podmínek.

Pokud poplatník daně z příjmů fyzických osob obdrží příjem, který je od daně z příjmů fyzických osob osvobozen a je vyšší než 5 000 000 Kč, je povinen oznámit správci daně tuto skutečnost do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém příjem obdržel. V oznámení poplatník uvede (i) výši osvobozeného příjmu, (ii) popis okolností nabytí tohoto příjmu, (iii) datum, kdy tento příjem vznikl. Pokud poplatník nesplní svoji oznamovací povinnost v zákonné lhůtě, vystavuje se riziku pokuty až do výše 15 % z částky neoznámeného příjmu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2018). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2018; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2018. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), který je však rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, představují příjem ze zdrojů na území České republiky a jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2018), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud jsou Dluhopisy prodávány českým daňovým nerezidentem, který současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice včetně zajištění daně vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

14. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě právních předpisů České republiky, zejména na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění účinném do 4. 1. 2019 (viz Čl. II odst. 3 zákona č. 307/2018 Sb.), a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů týkajících se Dluhopisů, Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovat obecné (státní) soudy České Republiky, přičemž v prvním stupni bude místně příslušným Městský soud v Praze.

Pro případný přepočítání na české koruny z jiné měny tam, kde je podle těchto Emisních podmínek relevantní vyjádření v českých korunách, se použije směnný kurz vyhlášený Českou národní bankou k danému dni.

15. JAZYKOVÉ VERZE

Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V případě rozporu mezi různými jazykovými verzemi, je rozhodující verze česká.

INFORMACE O EMITENTOVI

Základní údaje o Emitentovi

Obchodní jméno:	JTRE Financing 3, s.r.o.
Místo registrace, registrační číslo:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 304478, IČO: 076 35 362.
Vznik eminenta:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 13. 11. 2018.
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Způsob založení:	Emitent byl založen jako společnost s ručením omezeným zakladatelskou listinou ze dne 30. 10. 2018.
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným.
Právní řád, podle kterého byl Eminent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8.
Telefonní číslo:	+420 221 710 111
Základní kapitál:	Základní kapitál činí 10.000 Kč a je splacen v plné výši.
Zakladatelská listina:	Emitent byl založen zakladatelskou listinou dne 30. 10. 2018.
Předmět činnosti:	Emitent je jednoúčelovou společností (<i>special purpose vehicle</i>) založenou za účelem získání financování pro realizaci Projektu.
Hlavní právní předpisy, na základě kterých Eminent vykonává svou činnost	Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy České republiky, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve zněních pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve zněních pozdějších předpisů, a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve zněních pozdějších předpisů.
Webová stránka	www.jtre.sk

Oprávnění auditori

Emitent vyhotovil auditovanou účetní závěrku za období k 31. 12. 2018. Auditorem Emitenta je společnost FSG Finaudit, s.r.o., se sídlem Třída Svobody 645/2, 772 00 Olomouc, IČO: 61947407, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorského oprávnění KAČR 154 a zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Jakub Šteinfeld, držitel auditorského oprávnění Komory auditorů České republiky číslo 2014.

Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktorech ve vztahu k Emitentovi jsou uvedeny kapitole „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu. V této kapitole jsou uvedeny i rizikové faktory vztahující se k Sesterským společnostem či Skupině Emitenta, jež nepřímo ovlivňují Emitenta.

Historie Emitenta

Emitent je společností nově založenou (založení v říjnu 2018 a vznik Emitenta v listopadu 2018) pro účely vydání Dluhopisů. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, než správu své pohledávky z Úvěru Parkside (Syndikovaného úvěru).

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

Před vyhotovením tohoto Prospektu již bylo upsáno cca 61,7 % všech Dluhopisů, kdy Dluhopisy byly nabídnuty omezenému okruhu investorů za podmínek, které nezaložily povinnost uveřejnit prospekt v souladu s § 35 odst. 2 písm. b) ZPKT. Čistý celkový výnos ve výši 22 808 394 GBP byl již použit tím, že Emitent poskytl Úvěr Parkside (a to formou nabytí části práv a povinností (zejména práva na vrácení poskytnutých peněžních prostředků a zaplacení úroku) ze Syndikovaného úvěru od J&T Banky).

Emitent je jinak nově založenou společností, která se během své existence nikdy neocitla v platební neschopnosti, nevyvíjela žádnou jinou činnost a nepřevzala žádné další dluhy. Emitent si proto není vědom žádných událostí s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Investice

Ke dni vyhotovení Prospektu nebyly Emitentem uskutečněny, ani žádný orgán Emitenta neschválil (kromě emise Dluhopisů), ani se Emitent nezavázal k žádným budoucím investicím (kromě poskytnutí dosavadního výtěžku z emise Dluhopisů společnosti Parkside (nikoliv však společnosti Office) za účelem financování Projektu, resp. nabytí práv a povinností vůči Sesterským společnostem ze Syndikovaného úvěru), které by byly relevantní ve vztahu k posouzení schopnosti Emitenta splatit svoje dluhy z Dluhopisů.

Přehled podnikání

Hlavní činnosti

Emitent

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavním předmětem činnosti Emitenta bude poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů společnosti Parkside, případně též společnosti Office, formou Úvěrů (tedy včetně nabytí práv a povinností vůči Sesterským společnostem ze Syndikovaného úvěru nebo jiného financování poskytnutého Sesterským společností třetí osobou).

Podle zápisu v obchodním rejstříku, živnostenského rejstříku a zakladatelské listiny Emitenta tvoří předmět jeho podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nevykonává žádnou podnikatelskou činnost.

Společnost Parkside

Společnost Parkside byla založená za účelem pořízení pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsaného v katastru nemovitostí Velké Británie pod číslem TGL 101402, nacházejícího se v blízkosti světoznámé Galerie umění Tate Modern a v těsné blízkosti řeky Temže v Londýně s cílem výstavby víceúčelového komplexu budov, jež společně tvoří Projekt (pro více informací viz část „Projekt“ uvedenou v podkapitole „Hlavní činnosti“ kapitoly „Předmět podnikání“ tohoto Prospektu níže). Hlavní předmět činnosti společnosti Parkside vedle podílu na vlastní výstavbě tohoto komplexu, resp. výstavbě těch jeho částí, kterých výstavbu nezabezpečuje společnost Office – tj. prostorů, které nemají sloužit jako kancelářské prostory, též představuje jejich následný (tj. po dokončení) provoz a související správa.

Společnost Office

Společnost Office byla založena za účelem výstavby kancelářské budovy komplexu tvořícího předmět Projektu. Za tímto účelem společnost Office nabyla od společnosti Parkside část pozemku určenou pro tuto výstavbu. Hlavní předmět činnosti společnosti Office je obdobný hlavnímu předmětu činnosti společnosti Parkside s tím rozdílem, že se společnost Office má podílet výlučně na výstavbě, a po jejím dokončení, na provozu a správě, té části komplexu, jež má sloužit jako část administrativní (tj. jako kancelářské prostory).

Projekt

Společnosti Parkside a Office jsou vlastníky pozemků o celkové výměře 4 961 m², nacházející se v městské části South Bank v centrálním Londýně, jež je jedním z nejvíce živých, moderních a kulturních městských čtvrtí v Londýně. Společnosti Parkside a Office zamýšlí a připravují na uvedených pozemcích výstavbu tří budov, které budou sloužit jako rezidenční, kancelářské, obchodní a kulturní centrum, včetně garážových stání, s celkovými rozpočtovými náklady přibližně 393 mil. GBP, z nichž k datu vyhotovení tohoto Prospektu bylo již proinvestováno téměř 118 mil. GBP. Celkové investiční náklady na tento Projekt jsou rozpočtovány na částku 304 mil. GBP.

Projekt je financován z bankovních úvěrů, které by měly být částečně odkoupeny či refinancovány prostřednictvím Emitenta, zejména odkupem z nich plynoucích práv a povinností (mimo jiné práva na splacení jistiny a vyplacení z nich plynoucích úroků Syndykovaného úvěr). Budoucí náklady na výstavbu budou financovány z bankovních prostředků finanční instituce sídlící v Londýně (seniorní financování). Toto bankovní financování již bylo k datu vyhotovení tohoto Prospektu příslušnou finanční institucí schváleno (v rozsahu 240 mil. GBP) (nebylo však ještě poskytnuto).

Projekt bude obsahovat celkem 163 soukromých rezidenčních apartmánů o celkové rozloze 15 117 m², administrativní (kancelářskou) část projektu o rozloze 6 029 m², která bude tvořena moderními kancelářemi rozloženými do devíti nadzemních podlaží, dále maloobchodní jednotky o rozloze 411 m² a kulturním centrem o rozloze 1 350 m². Součástí celého projektu bude i 46 podzemních parkovacích míst se zabezpečenou ostrahou. Celý projekt je navržen ve specifickém stylu v moderním prostředí, jež koresponduje s kontextem této lokality coby kulturní čtvrti města Londýna.

K projektu bylo dne 12. 02. 2016 vydáno stavební povolení, které nabylo právní moce dne 5. 12. 2018. V říjnu 2018 začala demolice stávajících budov a následně v květnu 2019 se začalo s vlastní výstavbou komplexu. Předpokládaný termín dokončení Projektu, resp. jeho kolaudace je plánována na 31. 12. 2022. Budovy k datu vyhotovení tohoto Prospektu ještě nejsou aktivně nabízeny zájemcům k pronájmu a/nebo budoucímu prodeji. Tato fáze realizace Projektu má odstartovat v červnu 2019.

Emitent po datu schválení Prospektu neplánuje provádět koncepční změny ve výše uvedeném způsobu realizace Projektu. Bude-li to však vzhledem k probíhajícím a budoucím jednáním s potenciálními nájemci, resp. zájemci o koupi, nezbytné, může ke změně některých aspektů způsobu realizace Projektu dojít. Může jít zejména o situace, kdy vyvstanou požadavky na nějakou změnu uspořádání či vlastnictví pozemků či jednotlivých objektů, či nastanou k datu vyhotovení Prospektu nepředvídané okolnosti v procesu vyjednávání podmínek s konkrétními zájemci. V této souvislosti může být ovlivněn zejména uvedený časový harmonogram realizace Projektu.

Hlavní trhy

Emitent

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném specifickém trhu.

Vzhledem k roli Emitenta nejsou jeho tržní podíly relevantní, resp. Emitent žádné měřitelné tržní podíly

nezaujímá.

Sesterské společnosti (Parkside a Office)

Obě Sesterské společnosti jsou nově založené společnosti a tudíž jejich postavení na trhu není momentálně relevantní, prozatím si žádné měřitelné postavení na trhu nevytvořily.

Obě jsou součástí skupiny, jež je ovládána Společníkem Emitenta. Skupina patří k lídrům na realitním trhu, kde vlastní a spravuje aktiva v hodnotě více jako 1 mld. EUR.¹ Skupina začala působit na realitním trhu v roce 1996 a v roce 2008 se stala samostatnou investiční společností působící především na slovenském ale i zahraničním realitním trhu (např. Česká republika, Maďarsko, Vietnam, Velká Británie a Rusko). Skupina zastřešuje všechny odvětví developmentu, a to včetně plánování, přípravy, financování, realizace a spravování diverzifikovaného portfolia aktiv. Projekty této skupiny zahrnují kancelářské, rezidenční, hotelové a i průmyslové projekty.

Organizační struktura

Pozice Emitenta ve Skupině

Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakékoli jiné osobě.

Emitent má jediného společníka, a to společnost J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a řídicí se kyperským právem, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Kyperská republika, zapsaná v registru vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a turistického ruchu, Oddělení zápisů společností a oficiálního zapisovatele a správce Nikósie, registrační číslo společnosti: HE 217553 („**Společník**“). Společník přímo vlastní 100% podíl Emitenta.

Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Společník na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu Emitenta a 100% hlasovacích práv Emitenta.

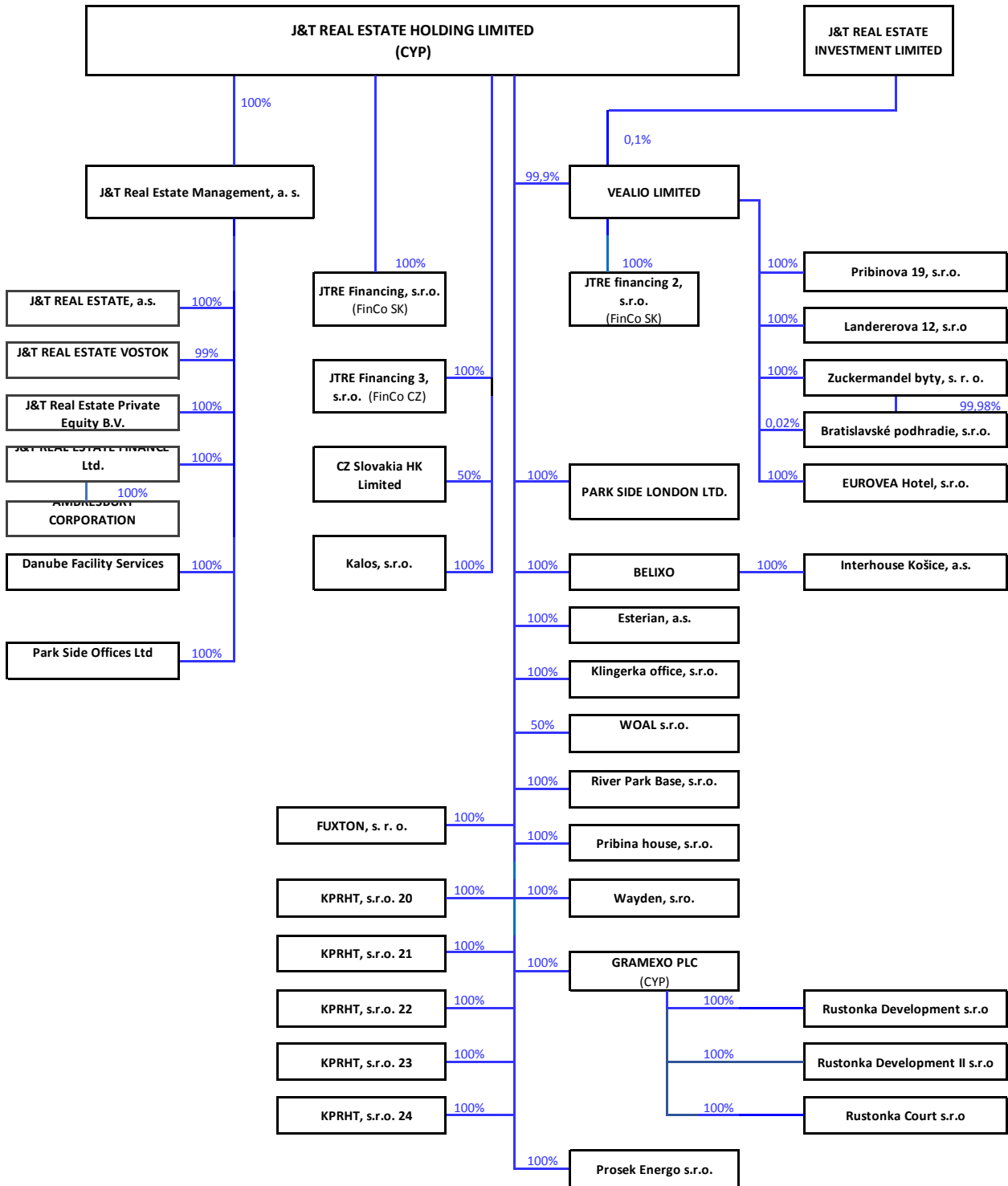
Společník je společně ovládán těmito osobami s následovnými podíly na jeho základním jmění a hlasovacích právech: Peter Korbačka (19%) (nar. 14. 12. 1970) (bytem Dvořákovo nábřeží 7571/8A, 811 02 Bratislava, Slovenská republika), Peter Remenár (16,2%) (nar. 14. 1. 1971) (bytem Heyrovského 4638/7, 841 03 Bratislava, Slovenská republika), Pavel Pelikán (16,2%) (nar. 15. 7. 1971) (bytem Karpatská 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika), Juraj Kalman (16,2%) (nar. 16. 3. 1973) (bytem Karloveské rameno 3498/6, 841 04 Bratislava, Slovenská republika), Miroslav Fülöp (16,2%) (nar. 16. 5. 1973) (bytem Slivková 572/6, 951 01 Nitrianske Hrnčiarovce, Slovenská republika), Michal Borguľa (16,2%) (nar. 3. 11. 1970) (bytem Novozámocká 12/29, 949 05 Nitra, Slovenská republika).

Organizační struktura skupiny

Do skupiny Emitenta patří k datu vyhotovení tohoto Prospektu následující společnosti: Společník, Emitent, Sesterské společnosti a všechny ostatní společnosti ovládané přímo či nepřímo Společníkem („**Skupina Emitenta**“).

Níže je uvedený zjednodušený organigram Skupiny Emitenta (procentní údaje představují vlastnický podíl i podíl na hlasovacích právech):

¹ Zdroj: vlastní interní analýzy Emitenta.



Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny

Emitent je závislý na své mateřské společnosti – Společníkovi, což vyplývá z jejího vlastnictví stoprocentního podílu v Emitentovi.

Emitent byl založen výhradně za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytnutí získaných prostředků formou Úvěru, případně Úvěrů Sesterským společnostem pro realizaci Projektu. Schopnost Emitenta splnit dluhy tak bude významně ovlivněna schopností úvěrovaných Sesterských společností splnit své dluhy vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na těchto úvěrovaných Sesterských společnostech a jejich ekonomických výsledcích. Kromě výnosů z poskytnutých Úvěrů Sesterským společnostem Emitent nebude mít žádné jiné výnosy, které by mohly sloužit k úhradě dluhů z Dluhopisů.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent kromě Úvěru Parkside neposkytl žádné další úvěry, zápůjčky ani nevydal žádné jiné investiční nástroje, než jsou Dluhopisy, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči jakékoliv třetí osobě.

Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně jeho vyhlídek.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.

Emitenta, prostřednictvím Sesterských společností, nepřímou ovlivňují trendy týkající se realitního trhu v Londýně. Obecné trendy realitního trhu v Londýně jsou následující:

Realitní trh v Londýně se dlouhodobě drží na vysoké úrovni. Ovšem díky vysokým cenám bydlení, pomalému ekonomickému růstu a neustále projednávanému odchodu z Evropské unie, poptávka po nemovitostech zaznamenává dlouhodobě klesající tendenci v celé Velké Británii a tedy i v samotném Londýně. I přes to patří Londýn dlouhodobě mezi nejdražší metropole na světě a láká stále nejvíce zahraničních investic do nemovitostí. Nejsilnější roli v přílivu zahraničního kapitálu tvoří asijská investiční skupina, kteří se především zaměřují na kancelářský segment, do kterého proudí zhruba 94 % kapitálu z asijsko-tichomořských zemí.²

I přes snížení cen nemovitostí (nejnižší úroveň za posledních pět let) způsobené především politickým chaosem, obavami z brexitu a v neposlední řadě i zvýšením daně z kupní ceny nemovitostí, se průměrná cena nemovitosti pohybuje velmi vysoko ve srovnání s ostatními státy v Evropě i ve světě.³

Prognózy a odhady zisku

Emitent nezveřejnil žádnou prognózu ani odhad zisku, a ani je v tomto Prospektu neuvádí.

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

³ Zdroj: vlastní interní analýzy Emitenta.

Správní, řídicí a dozorčí orgány

Obecně

Emitent je společností s ručením omezeným založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Statutárním orgánem Emitenta jsou 2 (dva) jednatelé. Emitent nemá zřízenou dozorčí radu, přičemž povinnost zřídit dozorčí radu ani jiný kontrolní orgán Emitentovi ve smyslu platných právních předpisů nevzniká.

Členové orgánů

Statutárním a řídicím orgánem Emitenta jsou 2 (dva) jednatelé. Každý z jednatelů zastupuje společnost samostatně. Jednatele jmenuje a odvolává valná hromada Emitenta.

Do působnosti jednatelů patří rozhodování o všech otázkách Emitenta, které nejsou podle zakladatelské listiny Emitenta, právních předpisů nebo rozhodnutí valné hromady Emitenta vyhrazeny valné hromadě Emitenta. Jednatelé zastupují Emitenta jako jeho statutární orgán, vykonávají usnesení valné hromady a plní další povinnosti podle zákona, zakladatelské listiny a usnesení valné hromady.

Jednateli Emitenta jsou Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán. Přehled relevantních údajů o jednatelích Emitenta je uveden níže.

Ing. Peter Remenár

Funkce	Jednatel
Den vzniku funkce	13. 11. 2018
Narozen	24. 1. 1971
Bytem	Heyrovského 4638/7, 041 03 Bratislava, Slovenská republika
Pracovní adresa	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Dosavadní zkušenosti	Peter Remenár absolvoval Národohospodářskou fakultu Ekonomické univerzity v Bratislavě. V současné době působí jako finanční ředitel ve společnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň místopředsedou představenstva a také členem představenstva společnosti J & T Real Estate Management, a.s. . Plynule hovoří anglickým jazykem.

Ing. Peter Remenár dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností:

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

Tyto činnosti považuje Emitent ze svého pohledu za významné; jiné činnosti pana Ing. Petera Remenára již za významné nepovažuje.

Ing. Peter Remenár nevlastní žádné majetkové účasti (v společnostech), které by Emitent považoval pro účely tohoto Prospektu za významné.

Ing. Pavel Pelikán

Funkce	Jednatel
Den vzniku funkce	13. 11. 2018
Narozen	15. 7. 1971
Bytem	Karpatská 385/13, 900 25 Chorvátsky Grob, Slovenská republika
Pracovní adresa	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Dosavadní zkušenosti	Pavel Pelikán absolvoval Stavební fakultu na Slovenské technické univerzitě v Bratislavě. V současné době působí jako výkonný ředitel ve společnosti J & T REAL ESTATE, a.s., kde je zároveň místopředsedou představenstva a také je členem a předsedou představenstva společnosti J & T Real Estate Management, a.s.

Ing. Pavel Pelikán dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto následujících společností:

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

Tyto činnosti považuje Emitent ze svého pohledu za významné; jiné činnosti pana Ing. Pavla Pelikána již za významné nepovažuje.

Ing. Pavel Pelikán nevlastní žádné majetkové účasti (v společnostech), které by Emitent považoval pro účely tohoto Prospektu za významné.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Postupy orgánů a dodržování principů správy a řízení společnosti

K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nemá zřízený žádný kontrolní výbor, zejména nezřídil výbor pro audit.

Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanovují právní předpisy České republiky. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností. Společnost nemá povinnost zřízovat výbor pro audit ani takový výbor dobrovolně nezřídila.

Finanční údaje o aktivech, závazcích, finanční situaci, a zisku a ztrátách

Historické finanční údaje a použité finanční standardy

Emitent byl založen dne 30. 10. 2018 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku České republiky dne 13. 11. 2018. Emitent sestavil auditovanou řádnou účetní závěrku ke dni 31. 12. 2018 v souladu s IFRS ve znění přijatém EU. Tato účetní závěrka je k dispozici, spolu s příslušnou zprávou auditora, na internetových stránkách Emitenta. V souvislosti s ní, auditor ověřující finanční výkazy nevznesl žádné výhrady či varování. Emitent nesestavuje žádné konsolidované finanční výkazy.

Společnost Parkside byla založena dne 22. 6. 2018 a vznikla zápisem do rejstříku obchodních společností vedeném v Britských panenských ostrovech dne 22. 6. 2018. Společnost Parkside sestavila neauditovanou řádnou účetní závěrku ke dni 31. 12. 2018 v souladu s IFRS ve znění přijatém EU. Společnost Parkside nesestavuje žádné konsolidované finanční výkazy.

Společnost Office byla založena dne 19. 12. 2018 a vznikla zápisem do rejstříku obchodních společností Velké Británie a Walesu dne 20. 12. 2018. Společnost Parkside sestavila neauditovanou účetní závěrku ke dni 31. 12. 2018 v souladu s IFRS ve znění přijatém EU. Společnost Office nesestavuje žádné konsolidované finanční výkazy.

Vybrané finanční údaje

Emitent

Vybrané finanční údaje uváděné dále v textu jsou odvozeny z auditované řádné účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. 12. 2018 dle IFRS ve znění přijatém EU.

ROZVAHA JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval
Dlouhodobá aktiva	53 056	
<i>z toho: finanční nástroje a jiná finanční aktiva</i>	52 921	
<i>z toho: odložená daňová pohledávka</i>	135	
Krátkodobá aktiva	29 233	
<i>z toho: peníze a peněžní ekvivalenty</i>	28 317	
<i>z toho: pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva</i>	916	
AKTIVA CELKEM	82 289	
Vlastní kapitál	(565)	
Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	82 854	
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	-	
<i>z toho: finanční nástroje a finanční závazky</i>	71 302	
<i>z toho: závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</i>	11 164	
PASIVA CELKEM	82 289	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	13. 11. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval
Výkonová spotřeba – služby/materiál	(303)	
Úprava hodnot pohledávek	(122)	
Ostatní provozní výnosy	-	

<i>z toho: Tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	-	
Ostatní provozní náklady	(5)	
<i>z toho: Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku</i>	-	
Úrokové náklady	(133)	
Kurzové zisky	243	
Ostatní finanční náklady	(390)	
Zisk (ztráta) před zdaněním	(710)	
Daň z příjmů - odložená	135	
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění	0	
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	(430)	
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	(280)	
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	(575)	

PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH JTRE Financing 3, s.r.o. (dle IFRS)	13. 11. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Emitent v roce 2017 neexistoval
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	(710)	
Nezrealizované kurzové zisky	(243)	
Přecenění derivátů na reálnou hodnotu	388	
Tvorba opravných položek	122	
Úrokové náklady a úrokové výnosy	133	
Daň z příjmů za běžnou činnost	-	
Provozní peněžní toky před změnami pracovního kapitálu	(310)	
Příjmy z emise dluhopisů, bez transakčních poplatků	81 107	
Poskytnutá záloha na finanční aktivum	(52 848)	
Vyplacené úroky	-	
Přijaté úroky	-	
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a jiných aktiv	(828)	
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a jiných závazků	1 186	
Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti	28 307	
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	28 307	

STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ NA POČÁTKU ÚČETNÍHO OBDOBÍ	10	
STAV PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ A PENĚŽNÍCH EKVIVALENTŮ NA KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ	28 317	

Emitent již vydal část Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami. Prostředky z emise byly poskytnuty jako záloha za nabytí části práv a povinností ze Syndikovaného úvěru od J&T Banky ve výši 22 808 394 GBP.

Emitent pro překlenutí měnového nesouladu mezi emitovanými dluhopisy a financováním Sesterských společností (formou nabytí části práv a povinností ze Syndikovaného úvěru) uzavřel měnový swap s J&T Bankou. Emitent ocenil a k rozvahovému dni vykázala reálnou hodnotu tohoto swapu jako závazek. Emitent nevykazuje derivát jako zajišťovací, veškeré pohyby reálné hodnoty jsou zachyceny v úplném hospodářském výsledku Emitenta, konkrétně v části výkazu zisku a ztráty.

Společnost Parkside

Vybrané finanční údaje uváděné dále v textu jsou odvozeny z neauditované řádné účetní závěrky společnosti Parkside sestavené ke dni 31. 12. 2018 dle IFRS ve znění přijatém EU.

ROZVAHA Park Side London Ltd. (dle IFRS)	k 31. 12. 2018 (v tis GBP)	Společnost Park Side London Ltd. v roce 2017 neexistovala
Dlouhodobý hmotný majetek	28 013	
Oběžná aktiva	110 435	
Časové rozlišení aktiv	0	
AKTIVA CELKEM	138 449	
Vlastní kapitál	54	
Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv	138 395	
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	0	
PASIVA CELKEM	138 449	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY Park Side London Ltd. (dle IFRS)	22. 6. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis GBP)	Společnost Park Side London Ltd. v roce 2017 neexistovala
Tržby za prodej výrobků a služeb	-	
Výkonová spotřeba – služby/materiál	-	
Odpisy dlouhodobého majetku a pohledávek	0	
Ostatní provozní výnosy	168	
<i>z toho: Tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	0	
Ostatní provozní náklady	(79)	

<i>z toho: Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku</i>	0	
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	89	
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	(2)	
Daň z příjmu za běžnou činnost	(33)	
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	54	

PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH Park Side London Ltd. (dle IFRS)	22. 6. 2018 - 31. 12. 2018 (v tis GBP)	Společnost Parkside v roce 2017 neexistovala
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	54	
Úpravy o nepeněžní operace		
Daň z příjmů	33	
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	(88 953)	
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku		
Přijaté úroky	764	
Změna stavu obchodních pohledávek	(21 272)	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	(109 374)	
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	(28 013)	
Příjmy z prodeje stálých aktiv		
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	(28 013)	
Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	(137 597)	
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	(137 597)	
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	210	
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	210	

Společnost v roce 2018 podepsala Smlouvu o syndikovaném úvěru s J&T Bankou, a.s., Smlouvu o úvěru s J&T Private Investments II B.V. a také Smlouvu o úvěru s J&T Mezzanine, a.s. za účelem financování koupě pozemku v Londýně a výstavby rezidenčního a kancelářského projektu. V říjnu 2018 došlo k refinancování úvěru od J&T Private Investments II B.V. úvěrem získaným od J&T Mezzanine, a.s. V posledním kvartálu roku 2018 začala společnost s demolicí budovy nacházející se na pozemku a také s přípravnými pracemi na výstavbě projektu.

Společnost Office

Vybrané finanční údaje uváděné dále v textu jsou odvozeny z neauditované řádné účetní závěrky společnosti Office sestavené ke dni 31. 12. 2018 dle IFRS ve znění přijatém EU.

ROZVAHA Park Side Offices Ltd. (dle IFRS)	k 31. 12. 2018 (v GBP)	Společnost Office v roce 2017 neexistovala
Dlouhodobý hmotný majetek		
Pohledavky	1	
Časové rozlišení aktiv		
AKTIVA CELKEM	1	
Vlastní kapitál	1	
Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv		
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>		
PASIVA CELKEM	1	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY Park Side Offices Ltd. (dle IFRS)	20.12.2018 - 31. 12. 2018 (v GBP)	Společnost Office v roce 2017 neexistovala
Tržby za prodej výrobků a služeb	0	
Výkonová spotřeba – služby/materiál	0	
Odpisy dlouhodobého majetku a pohledávek	0	
Ostatní provozní výnosy	0	
<i>z toho: Tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	0	
Ostatní provozní náklady	0	
<i>z toho: Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku</i>	0	
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	0	
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	0	
Daň z příjmu za běžnou činnost	0	
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	0	

PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH Park Side Offices Ltd. (dle IFRS)	20.12.2018 - 31. 12. 2018 (v GBP)	Společnost Office v roce 2017 neexistovala
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	0	

Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	0	
Úpravy o nepeněžní operace	0	
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	0	
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	0	
Přijaté úroky	0	
Zaplacená daň z příjmu a za doměrky daně za minulá období	0	
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	(1)	
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	
Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0	
Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků	0	
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a pe ekvivalenty	1	
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	0	
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci obd	0	

Společnost Office byla založena až ke konci roku 2018, a tudíž žádné činnosti (transakce) v tomto roce nebyly významné.

Soudní, správní a arbitrážní řízení

Emitent nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, a ani si není vědom toho, že by takovéto řízení hrozilo.

Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

V období od vzniku Emitenta do dne vyhotovení tohoto Prospektu došlo upsání a vydání cca 61,7 % všech Dluhopisů, přičemž čistý celkový výnos ve výši 22 808 394 GBP byl již použit na Úvěr Parkside, a to formou koupě odpovídající části pohledávky za Syndikovaného úvěru od J&T Banky. Jinak v této době ani v období od data poslední ověřené účetní závěrky Emitenta do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné změně (negativní ani pozitivní) ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky nebo celkové vyhlídky Emitenta.

Významné smlouvy

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nemá Emitent uzavřenou žádnou významnou smlouvu. Předpokládá se, že Emitent uzavře se společností Parkside, případně též se společností Office, smlouvu o Úvěru, ve které se zaváže poskytnout společnosti Parkside, případně též společnosti Office, finanční částku ve výši odpovídající zbývajícím čistému výnosu z emise Dluhopisů formou úročených úvěrů, nebo uzavře smlouvu s poskytovateli Syndikovaného úvěru na základě které budou na Emitenta převedena některá práva a

povinnosti z tohoto úvěru (zejména právo na splacení jistiny a úroku). Nepředpokládá se, že Emitent uzavře jiné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku Emitenta, který by byl z hlediska schopnosti Emitenta plnit dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů podstatný.

Informace třetí strany a prohlášení znalců

V tomto Prospektu nebyly použity prohlášení připisované určité osobě jako znalci, kromě prohlášení osoby vykonávající audit finančních výkazů Emitenta. Emitent si není vědom existence jakéhokoli podstatného zájmu auditora týkajícího se Emitenta; v souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvažil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany auditora Emitenta, možnou předchozí účast auditora Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta, možný pracovní či obdobný poměr auditora Emitenta u Emitenta či možné propojení auditorů Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na emisi Dluhopisů.

Veškeré informace od třetích stran obsažené v tomto Prospektu byly přesně reprodukovány a podle vědomosti Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Dokumenty k nahlédnutí

V pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 hod., po dobu platnosti tohoto Prospektu, lze nahlédnout v sídle Emitenta na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) zakladatelská listina Emitenta;
- (b) auditorem ověřená účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2018;
- (c) auditorem neověřená účetní závěrka společnosti Parkside za účetní období končící 31. 12. 2018;
- (d) auditorem neověřená účetní závěrka společnosti Office za účetní období končící 31. 12. 2018;
- (e) smlouva o umístění Dluhopisů (uzavřena s Manažerem);
- (f) smlouva s administrátorem (uzavřena s Manažerem).

Po dobu své platnosti bude tento Prospekt dále uveřejněn na internetových stránkách „www.jtre.sk“, v sekci označené jako „Dluhopisy“.

Upozornění

Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči, avšak přesnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. Jakékoliv předpoklady a výhledy, týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu jeho podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení nebo závazný slib Emitenta, týkající se budoucích událostí nebo výsledků vzhledem k tomu, že tyto budoucí události a výsledky závisí na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže úplně nebo zčásti ovlivnit. Investoři, kteří mají zájem o koupi Dluhopisů, by měli provést vlastní analýzu jakýchkoliv vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu a svoje investiční rozhodnutí založit na výsledcích takovýchto samostatných analýz.

ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice, Slovenské republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (v České republice) a slovenského zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z příjmov, ve znění pozdějších předpisů (ve Slovenské republice), a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých nabyvatelů Dluhopisů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody. V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

Zdanění v České republice

Úrokový příjem

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („EU“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo

(iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úroku, který není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, rozhodne zahrnout úrokový příjem do daňového přiznání. V takovém případě, se mu sražená daň započte na jeho celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky. Základ daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných dokumentů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS a postupy dle Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za stanovených podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

Příjem z prodeje

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2019).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně z příjmů. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U základního investičního fondu je sazba daně 5 % v roce 2019; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2019. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta

umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2019), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud jsou Dluhopisy prodávány českým daňovým nerezidentem, který současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice včetně zajištění daně vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

Zdanění ve Slovenské republice

Podle slovenského zákona o dani z příjmu jsou obecně příjmy právnických osob (pro rok 2019) zdaňovány 21% sazbou a příjmy fyzických osob 19% sazbou s výjimkou příjmu převyšujícím v daném roce 176,8násobek životního minima; v takovém případě jsou zdaňovány sazbou ve výši 25 %.

U sražkové daně činí sazba (pro rok 2019) 19 %; pokud jsou tyto příjmy vyplácené, poukázané nebo připsané daňovému rezidentovi státu, se kterým nemá Slovenská republika příslušnou mezinárodní smlouvu, činí sazba 35 %. Seznam těchto států je uveřejněný na internetové stránce Ministerstva financí Slovenské republiky.

Úrokový příjem

Podle příslušných ustanovení slovenského zákona o dani (účinnému ke dni 29. 4. 2019) z příjmu:

- (a) úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi Slovenské republiky podléhají dani z příjmu ve Slovenské republice;
- (b) úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi Slovenské republiky, který je fyzickou osobou, se budou zahrnovat do daňového přiznání a budou podléhat sazbě ve výši 19 % a 14 % odvodem do zdravotní pojišťovny;

úrokové výnosy z Dluhopisů plynoucí daňovému rezidentovi Slovenské republiky, který je právnickou osobou, budou součástí základu daně z příjmu a budou podléhat sazbě ve výši 21 %;

Budou se změnit zákonná úprava daně z příjmu po dobu trvání závazků z Dluhopisů, výnos z Dluhopisů bude zdaňován ve smyslu právních předpisů účinný v datu vyplácení.

Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.

Příjem z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou (v roce 2019), která je slovenským daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby se sídlem mimo území Slovenské republiky, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z

příjmů právnických osob. Ztráty z prodeje Dluhopisů kalkulovány kumulativně za všechny Dluhopisy prodané v jednotlivém zdaňovacím období nejsou obecně daňově uznatelné s výjimkou specifických případů stanovených zákonem.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je slovenský daňovým rezidentem nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby s bydlištěm mimo území Slovenské republiky, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob. Případné ztráty z prodeje Dluhopisů nelze považovat za daňově uznatelné. V případě, že fyzická osoba drží dluhopisy déle než jeden rok, příjem z prodeje je osvobozen od daně z příjmů.

Devizová regulace v České a Slovenské republice

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. Stejně tak není předmětem devizové regulace ve Slovenské republice.

V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak. Mohou tak bez devizových omezení a transferovat výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.

Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) však může vláda v době trvání nouzového stavu nařídit zákaz:

- (a) nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu,
- (b) provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami,
- (c) ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí,
- (d) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (e) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (f) zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Tato kapitola „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu a jejich převažujícího výkladu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Dluhopisy jsou vydány českým Emitentem podle českého práva. Pro soudní řízení v souvislosti s Dluhopisy jsou příslušné obecné soudy České republiky. Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s Dluhopisy ani nejmenoval žádného zástupce pro soudní řízení v jakémkoliv zahraničním státě. V důsledku výše uvedeného může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů. Emitent upozorňuje, že podle jeho vědomostí soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákonu č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „cizí rozhodnutí“) uznat ani vykonat, jestliže:

- (a) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo
- (b) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo
- (c) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo
- (d) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo

- (f) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové sdělení není pro soud závazné, soud však k němu přihlédne jako k jakémukoliv jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

INTERPRETACE

Seznam použitých definic a zkratk

Pojmy uvozené velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu následující význam:

Aranžér znamená společnost J&T IB and Capital Markets, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661, postavení aranžéra emise Dluhopisů;

BCPP znamená burzu cenných papírů s obchodním jménem Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, Praha 1, Česká republika, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773;

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308;

ČNB nebo **Česká národní banka** znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoli jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

ČR znamená Česká republika;

Dluhopisy znamenají dluhopisy vydávané podle Emisních podmínek;

Emisní podmínky znamenají emisní podmínky Dluhopisů, jejichž znění je obsaženo v kapitole „Znění emisních podmínek“ tohoto Prospektu;

Emitent znamená společnost JTRE Financing 3, s.r.o., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 304478;

EUR nebo **euro** znamená jednotnou měnu Evropské unie;

EU znamená Evropskou unii;

GBP znamená britskou libru, zákonné platidlo Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku;

IFRS ve znění přijatém EU znamenají Mezinárodní standardy pro finanční výkaznictví sestavené v souladu se standardy a interpelacemi schválenými Radou pro mezinárodní standardy (International Accounting Standards Board), v minulosti byly nazývány Mezinárodními účetními standardy (IAS);

Insolvenční zákon znamená zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů;

J&T Banka znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731;

J&T IB and Capital Markets znamená společnost J&T IB and Capital Markets, se sídlem Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661;

Kč znamená českou korunu, zákonnou měnu České republiky;

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

Mimořádný úrokový výnos má význam uvedený v článku 4.6 Emisních podmínek;

Nařízení o prospektu znamená Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o informace obsažené v prospektu, jakož i jejich formát, uvádění odkazů a zveřejnění těchto prospektů a šíření reklamy;

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

Projekt znamená obchodní záměr realizovat výstavbu rezidenčního a kancelářského objektu na pozemku č. 185, Park Street, London SE1 9DY, zapsaném v katastru nemovitostí pod číslem TGL 101402;

Prospekt znamená tento prospekt Dluhopisů;

Sesterské společnosti znamená společně společnosti Parkside a Office;

Skupina Emitenta má význam uvedený v kapitole „*Informace o Emitentovi*“, podkapitola „*Organizační struktura*“, části „*Organizační struktura skupiny*“ tohoto Prospektu; Skupina Emitenta má jiný význam než Skupina v Emisních podmínkách;

Společník znamená společnost J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a řídicí se kyperským právem, se sídlem Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Kyperská republika, zapsaná v registru vedeném Ministerstvem energetiky, obchodu, průmyslu a turistického ruchu, Oddělení zápisů společností a oficiálního zapisovatele a správce Nikósie, registrační číslo společnosti: HE 217553;

Společnost Office nebo **Office** znamená společnost Park Side Offices Ltd, založenou a řídicí se právem Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, se sídlem 22 Welbeck Street, London, W1G 8EF, Velká Británie, zapsaná v obchodním rejstříku Velké Británie a Severního Irska pod registračním číslem 11736963;

Společnost Parkside nebo **Parkside** znamená společnost Park Side London Ltd., založenou a řídicí se právem Britských panenských ostrovech, se sídlem Hauteville Trust (BVI) Limited, Road Town, Tortola, Britské panenské ostrovy, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Britských panenských ostrovech pod registračním číslem 1983456;

Syndikovaný úvěr znamená úvěr poskytnutý společnosti Parkside ze strany J&T Banky a Poštové banky, a.s., IČO: 31 340 890, se sídlem Dvořákovo nábřeží 4, Bratislava 811 02;

Úvěr Office znamená 1) úvěrovou smlouvu, jež má být případně uzavřena mezi Emitentem a Společností Office, ve které by se Emitent zavázal poskytnout část čistého výtěžku z emise Dluhopisů společnosti Office, nebo 2) práva a povinnosti vůči společnosti Office ze (syndikovaného) financování poskytnutého společnosti Office třetí osobou, pokud budou následně (zcela nebo částečně) nabyty Emitentem od původního věřitele; obojí s parametry odpovídajícími článku 6.4 Emisních podmínek;

Úvěr Parkside znamená 1) úvěrovou smlouvu, jež má být případně uzavřena mezi Emitentem a Společností Parkside, ve které by se Emitent zavázal poskytnout část čistého výtěžku z emise Dluhopisů společnosti Parkside, nebo 2) práva a povinnosti vůči společnosti Parkside ze Syndikovaného úvěru nebo jiného

financování poskytnutého Společnosti Parkside třetí osobou, pokud budou následně (zcela nebo částečně) nabyty Emitentem od původního věřitele; obojí s parametry odpovídajícími článku 6.3 Emisních podmínek;

Úvěry znamenají společně Úvěr Office a Úvěr Parkside;

Vlastník dluhopisů má význam uvedený v úvodních ustanoveních kapitoly „*Znění emisních podmínek*“ tohoto Prospektu;

Zákon o dani z příjmů znamená zákon č. 595/2003 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění účinném do 4. 1. 2019 (viz Čl. II odst. 3 zákona č. 307/2018 Sb.);

Zákon o obchodních korporacích znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů;

ZKPT nebo **Zákon o podnikání na kapitálovém trhu** znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Pojmy a zkratky uvedené v Emisních podmínkách

Znění Emisních podmínek v kapitole „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

ADRESY

EMITENT

JTRE Financing 3, s.r.o.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

MANAŽER

J&T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8 – Karlín
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

FSG Finaudit, s.r.o.
Třída Svobody 645/2
779 00 Olomouc
Česká republika