**KONEČNÉ PODMIENKY**

30. október 2026

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

Celkový objem Emisie: 68 000 000 EUR

Názov Dlhopisov: JTRE Financing II 2031

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 11. septembra 2026

ISIN: SK4000030664

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov zabezpečených záložným právom v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 350 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252 (ďalej len **Emitent**) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2 Základného prospektu *„Rizikové faktory“*.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta: www.jtre.sk/dlhopisy. Informácie o Emitentovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a jeho prípadných dodatkov. Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím č. z. 100-001-266-405 k č. sp.: NBS1-000-125-920 zo dňa 17. septembra 2026.

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

**MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja**

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

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

## ČASŤ A: DOPLNENIA EMISNÝCH PODMIENOK DLHOPISOV

### 9.1 Údaje o cenných papieroch

**2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota a emisný kurz**

| | |
|---|---|
| Názov: | JTRE Financing II 2031 |
| Celkový objem Emisie: | 68 000 000 EUR |
| Menovitá hodnota: | 1 000 EUR |
| Celkový počet Dlhopisov: | 68 000 |
| ISIN: | SK4000030664 |
| FISN: | JTRFIN/ZERO CPN BD 20311113 |
| CFI: | DBZGDB |
| Emisný kurz: | Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len **Emisný kurz**) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti 6,20 %. Pre Dátum emisie (ako je definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na 74,02 % Menovitej hodnoty. Emisný kurz sa uvádza v percentách Menovitej hodnoty a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta, pričom do výpočtu nie sú zahrnuté žiadne poplatky. Emisný kurz každého Dlhopisu upísaného po Dátume emisie sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:<br><br>$$EK = \frac{1}{(1 + 6{,}20\ \%)^{\text{Zostávajúca splatnosť}}} \times 100$$<br><br>kde *Zostávajúca splatnosť* bude vypočítaná ako počet dní odo dňa upísania daného Dlhopisu do Dňa konečnej splatnosti (ako je definovaný nižšie) podľa Konvencie určenej podľa článku 2.9 Podmienok. |
| Konvencia: | (BCK Standard 30E/360) Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok (ako aj iných výpočtov podľa Podmienok) sa bude mať za to, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní (ďalej len **Konvencia**). |

**3. Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov**

| | |
|---|---|
| Dátum Emisie: | 13. november 2026 |

**16. Výnos Dlhopisov**

| | |
|---|---|
| Spôsob určenia: | Dlhopisy nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich úrokový výnos je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a ich Emisným kurzom. Články 16.2 a 16.3 Podmienok sa neuplatnia. |

**17. Splatnosť Dlhopisov a ich odkúpenie**

<table>
<tr><td>Dátum konečnej splatnosti:</td><td>13. november 2031</td></tr>
<tr><td>Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:</td><td>Najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom určiť, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.</td></tr>
<tr><td>Suma predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta:</td><td>Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto odseku. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto všetci Majitelia berú na vedomie a súhlasia, že čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (takáto čiastka ďalej len ako Diskontovaná hodnota) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie. Spolu s Diskontovanou hodnotou Emitent zaplatí Majiteľom aj mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote, ktorý bude určený v Konečných podmienkach (pričom, na vylúčenie pochybností, Konečné podmienky môžu určiť, že mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote sa neuplatní) Vypočítaná výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote vyjadrená v EUR sa vždy zaokrúhli na dve desatinné miesta podľa matematických pravidiel.</td></tr>
<tr><td>Mimoriadny výnos Dlhopisu:</td><td>Hodnota mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená nasledovne:
<table>
<tr><th>Obdobie, v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</th><th>Výška mimoriadneho príplatku k Diskontovanej hodnote (v %)</th></tr>
<tr><td>Od Dátumu emisie do dňa prvého výročia Dátumu emisie (13. november 2027, vylučujúc tento deň)</td><td>Nepoužije sa. Dlhopisy nie je možné splatiť pred dňom prvého výročia Dátumu emisie.</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | | |
|---|---|---|
| | Odo dňa prvého výročia Dátumu emisie (13. november 2027, vrátane) do dňa štvrtého výročia Dátumu emisie (13. november 2030, vylučujúc tento deň) | 1/60 ročného výnosu predstavujúceho úrokovú sadzbu vo výške 6,20 % p. a., ktorý pripadá na predčasne splatenú časť Diskontovanej hodnoty, vynásobenú počtom celých mesiacov, ktoré zostali odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti. |
| | Odo dňa štvrtého výročia Dátumu emisie (13. november 2030, vrátane) do Dňa konečnej splatnosti | 0 %, žiadny mimoriadny príplatok k Diskontovanej hodnote. |
| Čiastka odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa: | Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa odkúpiť predmetné Dlhopisy a splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého ním vlastneného Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto odseku. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k odkúpeniu príslušných Dlhopisov Emitentom, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie. Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi ako súčasť odkupnej ceny aj mimoriadny príplatok 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu. | |

**19. Predčasná splatnosť**

| | |
|---|---|
| Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov: | Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (s úpravou podľa tohto odseku) sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve s úpravou podľa dohody v tomto odseku. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľovi v Deň predčasnej splatnosti bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.8 vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti do Dňa konečnej splatnosti podľa |

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

## ČASŤ B: DOPLNENIA PODMIENOK PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

### 9.2 Podmienky ponuky

| | |
|---|---|
| **Podmienky primárnej verejnej ponuky** | |
| Dátum začiatku ponuky: | 30. októbra 2026 |
| Dátum ukončenia ponuky: | 18. september 2027 |
| Minimálna výška objednávky: | Jeden kus Dlhopisu |
| Informácia o poplatkoch účtovaných investorom: | V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 % z objemu obchodu, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, časti „Úrokové sadzby a poplatky“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1. októbra 2026 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1. októbra 2026. |
| Odmena Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov: | 1,80 % |
| **Sekundárna ponuka Dlhopisov** | |
| Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky: | 1 000 EUR |
| Informácia o poplatkoch účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke: | Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 % z objemu obchodu, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, časti „Úrokové sadzby a poplatky“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, |

| | |
|---|---|
| | účinný od 1. októbra 2026 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1. októbra 2026. |
| Všetky regulované trhy alebo rovnocenné trhy, na ktorých sú podľa vedomia Emitenta dlhopisy rovnakej triedy ako sú Dlhopisy, ktoré sa majú ponúknuť alebo prijať na obchodovanie, už prijaté na obchodovanie: | Neuplatňuje sa. |

**9.3 Dodatočné informácie**

| | |
|---|---|
| Informácia o ďalších poradcoch: | Neuplatňuje sa. |
| Opis iných záujmov: | Neuplatňuje sa. |
| Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov: | Neuplatňuje sa. |
| Odhadované náklady Emisie: | 1 350 000 EUR |
| Dôvody ponuky a použitie čistého výnosu z Emisie: | Odhadovaný čistý výnos z Emisie vo výške približne 48 983 600 EUR bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov poskytnutý Ručiteľovi, inej spoločnosti alebo spoločnostiam v rámci Skupiny JTRE formou úveru, pôžičky alebo inou formou financovania, pričom Ručiteľ, takáto spoločnosť alebo spoločnosti v rámci Skupiny JTRE použijú takto získané prostriedky na svoje všeobecné korporátne účely, alebo na financovanie developmentu projektov v Skupine JTRE. |

V Bratislave, dňa 30. októbra 2026.

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

Meno: Ing. Peter Remenár

Funkcia: konateľ

## SÚHRN

*Nižšie uvedený súhrn predstavuje súhrn v zmysle článku 8 ods. 9 Nariadenia o prospekte pre jednotlivú emisiu dlhopisov, vo vzťahu ku ktorej boli vyhotovené Konečné podmienky (ďalej len **Dlhopisy** a táto príslušná emisia v rámci Programu len **Emisia**). Súhrn uvádza kľúčové informácie, ktoré investori potrebujú na pochopenie povahy a rizík Emitenta (ako je definovaný nižšie) a Dlhopisov. Súhrn sa má čítať spolu s ostatnými časťami základného prospektu zo dňa 11. septembra 2026 (ďalej len **Základný prospekt**). Základný prospekt bol pripravený podľa článku 8 Nariadenia o prospekte a schválený Národnou bankou Slovenska ako príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) v znení neskorších predpisov na účely Nariadenia o prospekte.*

*Súhrn spĺňa požiadavky článku 7 Nariadenia o prospekte a pozostáva z povinne zverejňovaných informácií členených do štyroch oddielov a pododdielov, pričom obsahuje všetky povinne zverejňované informácie, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta.*

*Emisia je uskutočnená spoločnosťou JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252 (ďalej len **Emitent**), v rámci programu vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 350 000 000 EUR, na základe ktorého môže Emitent priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečených ručiteľským vyhlásením spoločnosti JTRE HOLDING LTD (ďalej len **Ručiteľ**) a záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi v prospech Agenta pre zabezpečenie (ako je definovaný nižšie).*

### 1.1 Úvod a upozornenia

| | |
|---|---|
| **Upozornenia** | Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k Základnému prospektu.<br><br>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi Základný prospekt ako celok, a to vrátane aj jeho prípadných dodatkov.<br><br>Investor môže stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť v prípade, že Emitent nebude mať dostatok prostriedkov na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov a/alebo vyplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov zodpovedajúcich rozdielu medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a Emisným kurzom Dlhopisov. V prípade, ak je na súd podaná žaloba týkajúca sa informácií obsiahnutých v Základnom prospekte, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátneho práva znášať náklady na preklad Základnému prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Základného prospektu alebo, ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Základnému prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov. |
| **Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)** | Názov Dlhopisu je JTRE Financing II 2031.<br><br>Dlhopisom bol spoločnosťou Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**) pridelený identifikačný kód ISIN: SK4000030664. |
| **Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta** | Emitentom Dlhopisov je spoločnosť JTRE Financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 51 675 579, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, LEI: 097900BIG40000162252. Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2/59418822. |
| **Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu** | Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra, ktorým je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, pod sp. zn. B 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej len **J&T BANKA** a v tejto kapacite aj ako **Hlavný manažér**). Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.<br><br>Emitent prostredníctvom kotačného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kotačným agentom je J&T BANKA (v tejto kapacite ďalej len **Kotačný agent**), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie. |
| **Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Základný prospekt** | Základný prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán pre účely Nariadenia o prospekte na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch. Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk. |
| **Dátum schválenia Základného prospektu** | Základný prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-001-266-405 k č. sp.: NBS1-000-125-920 zo dňa 17. septembra 2026, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18. septembra 2026. |

## 1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

### Kto je emitentom cenných papierov?

| | |
|---|---|
| **Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo podľa ktorého Emitent vykonáva činnosť** | Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, zapísanou v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 128228/B, IČO: 51 675 579, LEI: 097900BIG40000162252.<br><br>Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len **Obchodný zákonník**), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení). |
| **Hlavné činnosti Emitenta** | Emitent je spoločnosťou založenou na účely vydania dlhopisov a preto nevykonával a nevykonáva žiadnu inú významnejšiu podnikateľskú činnosť. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie úverov alebo pôžičiek získaných z externých peňažných zdrojov. |
| **Hlavní akcionári Emitenta** | Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť Ručiteľa. Ručiteľ priamo vlastní 100 % obchodný podiel na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ.<br><br>Ručiteľ je spoločne ovládaný týmito osobami s nasledovnými podielmi a hlasovacími právami: Peter Korbačka (19,00 %), Peter Remenár (16,20 %), Pavel Pelikán (16,20 %), Juraj Kalman (16,20 %), Peter Píš (16,20 %) a Michal Borguľa (16,20 %) (ďalej len **Koneční vlastníci**).<br><br>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Ručiteľ a nepriamo ho ovládajú Koneční vlastníci. |
| **Kľúčové riadiace osoby Emitenta** | Kľúčovými riadiacimi osobami Emitenta sú konatelia, ktorými sú od 8. mája 2018 Ing. Peter Remenár a Ing. Pavel Pelikán. |
| **Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta** | Nezávislým audítorom Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod č. 96, zodpovedný audítor Ing. Branislav Prokop, licencia UDVA č. 1024. |

### Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

Kľúčové údaje z auditovanej riadnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej k 31. decembru 2025 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS) v EUR:

| **Súvaha** | **31. 12. 2025** (auditované) | **31. 12. 2024** (auditované) |
|---|---|---|
| Spolu majetok | 62 462 140 | 57 529 835 |
| Vlastné imanie | -1 938 797 | -105 913 |
| Záväzky | 64 400 937 | 57 635 748 |
| Spolu vlastné imanie a záväzky | 62 462 140 | 57 529 835 |
| Čistý finančný dlh | 47 397 819 | 57 603 246 |

| **Výkaz ziskov a strát** | **k 31. 12. 2025** (auditované) | **k 31. 12. 2024** (auditované) |
|---|---|---|
| Čistý obrat | 2 851 226 | 2 796 784 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) | -1 905 611 | -16 198 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) | -1 832 884 | -18 879 |

| **Prehľad peňažných tokov** | **k 31. 12. 2025** (auditované) | **k 31. 12. 2024** (auditované) |
|---|---|---|
| Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti | -1 525 142 | -101 845 |
| Čisté peňažné toky z investičnej činnosti | 14 557 138 | 105 000 |
| Čisté peňažné toky z finančnej činnosti | 3 501 719 | 0 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka | 16 539 889 | 6 174 |

Súčasťou auditovanej riadnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025 je aj správa nezávislého audítora, ktorá bola bez výhrad.

S výnimkou vydania týchto dlhopisov a emisie dlhopisov JTRE Financing 2031 v celkovej menovitej hodnote do 48 000 000 EUR, ISIN: SK4000029740, Emitent nevykonal od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025 žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu jeho aktíva, pasíva a výnosy, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej riadnej účtovnej závierky k 31. decembru 2025 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhliadok.

## Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

| | |
|---|---|
| **Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta** | Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:<br>1. **Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti –** Emitent je účelovo založená spoločnosť, ktorej účelom existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom Emisií a ich poskytnutie Ručiteľovi, alebo inej spoločnosti v Skupine JTRE (teda v skupine, ktorá v ktorýkoľvek deň zahŕňa Ručiteľa, Emitenta a všetky dcérske spoločnosti Ručiteľa, ktoré Ručiteľ priamo alebo nepriamo ovláda, alebo ktoré sú súčasťou konsolidovaného celku Ručiteľa podľa jeho konsolidovanej účtovnej závierky, ďalej len **Skupina JTRE**), vo forme úveru, pôžičky alebo inou formou financovania alebo splatenie svojich existujúcich záväzkov, vrátane záväzkov z (i) dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,80 % p. a. v celkovej menovitej hodnote 62 000 000 EUR so splatnosťou 29. októbra 2030 s názvom Dlhopis JTREF 5,80/2030, ISIN: SK4000028171, (ii) dlhopisov s nulovým úrokovým výnosom, ktoré nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich výnos je určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a ich emisným kurzom, v celkovej menovitej hodnote 40 000 000 EUR so splatnosťou 19. decembra 2029 s názvom JTRE Financing 2029, ISIN: SK4000028510 a (iii) dlhopisov s nulovým úrokovým výnosom, ktoré nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich výnos je určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a ich emisným kurzom, v celkovej menovitej hodnote 48 000 000 EUR so splatnosťou 7. júla 2031 s názvom JTRE Financing 2031, ISIN: SK4000029740. Iné aktivity Emitent nevykonáva. Emitent teda nediverzifikuje riziká a nie je možné predpokladať, že straty vyplývajúce z jeho hlavnej a jedinej činnosti bude môcť kompenzovať inými príjmami.<br>2. **Kreditné riziko dlžníkov Emitenta –** Predmetom činnosti Emitenta je vydávanie dlhopisov pre potreby financovania Ručiteľa a iných spoločností v Skupine JTRE. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta tak sú splátky istiny a úrokov z poskytnutého financovania Ručiteľovi a ďalším spoločnostiam v Skupine JTRE. Finančná a hospodárska situácia Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú tak takmer výlučne závislé od schopnosti Ručiteľa a príslušných spoločností zo Skupiny JTRE plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas. Pokiaľ nebudú Ručiteľ a príslušné spoločnosti zo Skupiny JTRE schopní vygenerovať dostatočné zdroje a splniť svoje splatné peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, bude to mať významný negatívny vplyv na jeho finančnú a ekonomickú situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.<br>3. **Riziko likvidity** – Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov k úhrade splatných dlhov Emitenta, ktorému je Emitent vystavený okrem iného v prípade oneskorených platieb istiny a úrokov v súvislosti s poskytnutým financovaním Ručiteľovi a/alebo ďalším spoločnostiam v Skupine JTRE. Neschopnosť Ručiteľa alebo príslušných spoločností zo Skupiny JTRE splácať požičané finančné prostriedky Emitentovi môže viesť až k insolvencii Emitenta.<br>4. **Riziko koncentrácie** – Emitent svoje podnikanie nediverzifikuje. Väčšinu aktív Emitenta predstavujú pohľadávky z financovania poskytnutého Ručiteľovi a/alebo spoločnostiam v Skupine JTRE. V prípade zhoršenia hospodárenia a platobnej morálky Ručiteľa alebo príslušných spoločností v Skupine JTRE nemá Emitent iné zdroje, ktoré by sa mohli použiť na uhradenie záväzkov z Dlhopisov.<br>Vyššie uvedené riziká môžu mať významný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže významne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov. |

## 1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

## Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

| | |
|---|---|
| **Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u** | Dlhopisy v zaknihovanej podobe s nulovým úrokovým výnosom vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 68 000 000 EUR splatné v roku 2031, ISIN: SK4000030664.<br>Druhom cenného papiera je zabezpečený dlhopis. Dlhopis je zabezpečený ručiteľským vyhlásením Ručiteľa a záložným právom.<br>Názov Dlhopisov je JTRE Financing II 2031. Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR. |
| **Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti** | Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 68 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 68 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 13. novembra 2031. |
| **Opis práv spojených s cennými papiermi** | Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**). Majiteľ má najmä právo na splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov, vyplatenie príslušného úrokového výnosu, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi v súlade s Podmienkami, práva vyplývajúce z ručiteľského vyhlásenia Ručiteľa, práva vyplývajúce zo Zabezpečenia a právo požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta. |

| | |
|---|---|
| | Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 13. novembru 2027) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom určiť, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dátumu emisie resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len **Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.<br><br>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (najmä podľa Zákona o konkurze). Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. |
| **Opis poradia prednosti Dlhopisov v prípade platobnej neschopnosti Emitenta** | Záväzky z Dlhopisov budú zakladať priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a (po zriadení Ručenia a Zabezpečenia a v jeho rozsahu podľa Podmienok) zabezpečené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom (pre odstránenie pochybností aj rovnocenne vo vzťahu ku každej inej Emisii na základe Programu) a aspoň rovnocenne *(pari passu)* voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nepodmieneným, nepodriadeným a obdobne zabezpečeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi rovnako.<br><br>Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle § 9 Zákona o konkurze. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel. |
| **Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov** | Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s Podmienkami prevody Dlhopisov v CDCP za určitých podmienok pozastavené a to počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po príslušnom rozhodnom dni (ktorý je vymedzený v Podmienkach v závislosti od konkrétnych okolností, ktoré môžu nastať) až do príslušného dňa splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov. |
| **Výnos Dlhopisov a postup vyplácania** | Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom, ktorý je pre Dátum emisie ako prvý deň úpisu vo výške 74,02 % Menovitej hodnoty Dlhopisov a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise ako je uvedené v Podmienkach. Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo dňa 13. novembra 2031. |

## Existuje záruka spojená s cennými papiermi?

| | |
|---|---|
| **Stručný opis povahy a rozsah záruky** | Dlhopisy sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením Ručiteľa zo dňa 19. septembra 2025 (ďalej len **Pôvodné ručiteľské vyhlásenie**), ktorým sa Ručiteľ zaviazal bezpodmienečne a neodvolateľne podľa ustanovenia § 303 Obchodného zákonníka každému Majiteľovi, že ak Emitent nesplní akýkoľvek Zabezpečený záväzok v deň jeho splatnosti a takéto neplnenie pretrváva dlhšie ako 10 dní, Ručiteľ na písomnú výzvu Majiteľa zaplatí takú čiastku nepodmienene a bezodkladne namiesto Emitenta v súlade s ručiteľským vyhlásením. V nadväznosti na navýšenie Programu z 150 000 000 EUR na 350 000 000 EUR vydal Ručiteľ dňa 7. septembra 2026 ručiteľské vyhlásenie na zabezpečenie záväzkov Emitenta zo všetkých Dlhopisov vydaných v rámci Programu (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**), v ktorom potvrdil, že jeho záväzky vyplývajúce z Pôvodného ručiteľského vyhlásenia zostávajú zachované a Ručiteľským vyhlásením ich potvrdzuje a rozširuje tak, aby zabezpečovali Zabezpečené záväzky (ako sú definované v Ručiteľskom vyhlásení) zo všetkých Dlhopisov vydaných alebo vydávaných v rámci Programu od jeho založenia až do celkovej menovitej hodnoty Programu 350 000 000 EUR.<br><br>Dlhopisy sú taktiež zabezpečené záložným právom v prospech spoločnosti J&T BANKA (v tejto kapacite ako **Agent pre zabezpečenie**), ako spoločného a nerozdielneho veriteľa spolu s každým jednotlivým Majiteľom, k pohľadávkam z rámcovej zmluvy o úvere medzi Emitentom ako veriteľom a Ručiteľom ako dlžníkom. |
| **Stručný opis Ručiteľa vrátane jeho LEI** | Ručiteľom je spoločnosť JTRE HOLDING LTD, existujúcej podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v obchodnom registri (*Registrar of Companies*) vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózie (*Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia*) pod číslom HE 217553, LEI: 315700YFMEZ15TUESY76. |

| | |
|---|---|
| | Hlavným predmetom činnosti Ručiteľa je pôsobiť ako holdingová spoločnosť, ktorá najmä spravuje svoje majetkové účasti v Skupine JTRE a poskytuje úvery a ručiteľské služby, vrátane ručenia pre spoločnosti v Skupine JTRE. |
| **Identifikačné údaje štatutárneho audítora Ručiteľa** | Audítorom Ručiteľa je spoločnosť KPMG Limited (*Chartered Accountants)*, so sídlom 14 Esperidon Street, 1087, Nikózia, Cyperská republika, zapísaná v cyperskom registri audítorov s licenčným číslom certifikátu E194/095. Členom predstavenstva zodpovedným za vykonanie auditu bol Marios G. Gregoriades, držiteľ audítorskej licencie Inštitútu certifikovaných účtovných audítorov Cypru (ICPAC) s číslom 1790/E/2013. |
| **Relevantné kľúčové finančné informácie na účely posúdenia schopnosti Ručiteľa plniť svoje záväzky podľa záruky** | Kľúčové údaje z auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky Ručiteľa zostavenej za rok končiaci 31. decembra 2025 podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS), v znení prijatom EÚ, v tisícoch EUR sú uvedené nižšie. |

| **Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii** | **31. 12. 2025** (auditované) | **31. 12. 2024** (auditované) |
|---|---|---|
| Aktíva celkom | 1 343 796 | 1 220 794 |
| Záväzky celkom | 1 104 686 | 967 914 |
| Vlastné imanie a záväzky spolu | 1 343 796 | 1 220 794 |
| Čistý finančný dlh | 832 829 | 693 343 |

| **Konsolidovaný výkaz ziskov a strát** | **rok končiaci sa 31. 12. 2025** (auditované) | **rok končiaci sa 31. 12. 2024** (auditované) |
|---|---|---|
| Celkové prevádzkové výnosy | 134 348 | 335 957 |
| Celkové prevádzkové príjmy | 205 636 | 388 410 |
| Zisk z prevádzkovej činnosti | 51 975 | 67 602 |
| Zisk pred zdanením | 1 547 | 26 402 |
| Čistý zisk za rok | (15 655) | 2 017 |

| **Výkaz o peňažných tokoch** | **rok končiaci sa 31. 12. 2025** (auditované) | **rok končiaci sa 31. 12. 2024** (auditované) |
|---|---|---|
| Peňažné toky vytvorené z (použité v) prevádzke | (3 045) | 135 994 |
| Peňažné toky vytvorené z (použité v) investičnej činnosti | (45 367) | (88 924) |
| Peňažné toky (použité vo) / vytvorené z finančnej činnosti | 57 314 | (49 978) |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty na konci roka | 85 223 | 90 988 |

Súčasťou auditovanej konsolidovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2025 je aj správa nezávislého audítora, ktorá bola bez výhrad.

| | |
|---|---|
| **Najvýznamnejšie riziká týkajúce sa Ručiteľa** | Rizikové faktory vzťahujúce sa k Ručiteľovi a Skupine JTRE sú hlavne:<br>1. **Nepriaznivý ekonomický vývoj a jeho dopad na prenájom nehnuteľností Skupiny JTRE** – Ručiteľ a Skupina JTRE čelia problémom v medzinárodných dodávateľských reťazcoch, vyšším cenám spôsobeným infláciou, spomaľujúcej ekonomike, ako aj vojenskému konfliktu medzi Ruskom a Ukrajinou a obchodným clám novej vlády Spojených štátov amerických. Existuje riziko, že materializácia makroekonomických faktorov bude mať dopad na činnosť Ručiteľa, pričom zhoršenie jeho ekonomickej situácie môže mať dopady na plnenie záväzkov voči Emitentovi a schopnosť plniť záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.<br>2. **Závislosť Ručiteľa od príjmov od dcérskych spoločností** – Schopnosť Ručiteľa splniť svoje povinnosti a záväzok z Ručiteľského vyhlásenia je do značnej miery závislá od prijatých platieb od členov Skupiny JTRE a externých subjektov. Pokiaľ bude schopnosť členov Skupiny JTRE alebo prípadne externých subjektov vykonať platby v prospech Ručiteľa obmedzená, môže to negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť Ručiteľa plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.<br>3. **Riziko plynúce z nadradeného bankového financovania dcérskych spoločností Ručiteľa** – Všetky významné aktíva týchto spoločností sú založené v prospech veriteľov z nadradeného bankového financovania a navyše majú títo veritelia kontrolu nad akýmikoľvek výplatami prostriedkov z týchto spoločností Ručiteľovi. Ak by došlo k porušeniu záväzkov týchto spoločností z nadradeného bankového financovania môže nastať ich predčasná splatnosť a výkon záložného práva zo strany veriteľov. Výťažok z výkonu zabezpečenia by bol prednostne použitý na uspokojenie pohľadávok z nadradeného bankového financovania. Výkon záložného práva by tiež tieto spoločnosti mohol významne obmedziť pri dispozícii s ich majetkom a ich schopnosťou splatiť svoje záväzky voči Ručiteľovi.<br>4. **Riziko likvidity** – Ak by Ručiteľ čelil nedostatku likvidity alebo by nebol schopný splatiť svoje záväzky v dobe ich splatnosti, mohlo by to viesť k narušeniu vzťahov s protistranami, k zhoršeniu komerčných podmienok a v konečnom dôsledku k insolvencii. Tieto skutočnosti môžu negatívne |

| | |
|---|---|
| | ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu Ručiteľa, jeho podnikateľskú činnosť, ekonomické výsledky a schopnosť riadne plniť svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia.<br>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Ručiteľa a zhoršiť jeho schopnosť plniť si svoje záväzky z Ručiteľského vyhlásenia. |

## Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

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

## Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

| | |
|---|---|
| **Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Dlhopisy** | Najvýznamnejšie rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom zahŕňajú najmä nasledujúce právne a iné skutočnosti:<br>1. **Riziko predčasného splatenia –** Emitent sa môže rozhodnúť v súlade s Podmienkami, že Dlhopisy predčasne splatí a to najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti. V tom prípade budú Majitelia vystavení riziku nižšieho než predpokladaného výnosu, ktorý nemusí vykryť ani kompenzácia vo forme mimoriadneho príplatku za predčasnú splatnosť. Majiteľ je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu Menovitej hodnoty Dlhopisu nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.<br>2. **Riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou** – Majiteľ, ktorého výnos je určený rozdielom medzi Menovitou hodnotou Dlhopisu a jeho nižšou emisnou cenou určenou emisným kurzom, je vystavený riziku poklesu ceny takéhoto Dlhopisu v dôsledku rastu trhových úrokových sadzieb. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa mení cena Dlhopisu, ale v opačnom smere. Vývoj trhových úrokových sadzieb tak môže mať nepriaznivý dopad na cenu Dlhopisov a hodnotu investície Majiteľov.<br>3. **Riziko spojené s hodnotou pohľadávok Emitenta, ktoré sú predmetom záložného práva** – Dlhopisy sú zabezpečené záložným právom k určitým pohľadávkam Emitenta voči Ručiteľovi vyplývajúcim z vnútroskupinového financovania. Ekonomická hodnota, vymáhateľnosť a speňažiteľnosť týchto pohľadávok, a teda aj reálna hodnota zabezpečenia pre Majiteľov, sú priamo a výlučne závislé od (i) finančnej situácie Ručiteľa, (ii) právnej vymáhateľnosti pohľadávok v zmysle ich zmluvnej dokumentácie a platnej legislatívy, (iii) absencie sporov, námietok alebo započítania zo strany Ručiteľa a (iv) priebehu prípadného exekučného alebo insolvenčného konania, v ktorom môže byť uspokojenie týchto pohľadávok časovo náročné, nákladné a výnosovo neisté. Hodnota založeného aktíva tak môže v čase až do splatnosti Dlhopisov klesnúť alebo sa stať fakticky nevymožiteľnou, pričom Majitelia nebudú mať k dispozícii žiadny zmluvný nástroj, ktorý by takýto negatívny vývoj kompenzoval.<br>4. **Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené** – Záväzky Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia nie sú zabezpečené. V prípade konkurzného konania na osobu Ručiteľa budú mať Majitelia v porovnaní s tzv. zabezpečenými veriteľmi slabšie postavenie, keďže zabezpečení veritelia majú najmä právo, aby ich zabezpečená pohľadávka bola uspokojená z výťažku speňaženia veci, ktorou bola zabezpečená. Pohľadávky nezabezpečených veriteľov sa tak v zásade uspokojujú zo speňaženia majetku, ktorý nebol predmetom zabezpečenia, a až po uspokojení pohľadávok stanovených cyperským konkurzným právom, a to pomerne, pokiaľ výnos zo speňaženia nie je dostatočný na plné uhradenie všetkých nezabezpečených pohľadávok.<br>5. **Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany –** Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany. Navyše pre Dlhopisy neexistuje dobrovoľný systém ochrany vkladov. V prípade platobnej neschopnosti Emitenta sa teda investori do Dlhopisov nemôžu spoliehať na to, že im akékoľvek (zákonné či dobrovoľné) systémy ochrany nahradia stratu kapitálu investovaného do Dlhopisov, a môžu stratiť celú svoju investíciu.<br>6. **Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane –** Investori sú vystavení riziku možnej povinnosti zaplatiť dane alebo iné platby v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného relevantného štátu. Výnosy z Dlhopisov môžu tiež podliehať zrážkovej dani. V dôsledku toho môže byť výsledný výnos z Dlhopisov nižší ako investori predpokladali či pri predaji môže byť investorom vyplatená nižšia čiastka ako očakávali.<br>7. **Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky** – Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Investori by sa mali s týmito poplatkami dopredu dôkladne oboznámiť, inak môžu byť vystavení riziku, že výnos z Dlhopisov bude nižší ako predpokladali alebo pri následnom predaji im bude vyplatená nižšia čiastka ako očakávali.<br>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na výnos investora z Dlhopisov. V prípade, že by sa niektoré z rizík realizovalo, môže dokonca dôjsť k tomu, že Majiteľovi do splatnosti Dlhopisov bude splatená iba časť Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo príde o celú investíciu. |

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

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

| | |
|---|---|
| **Všeobecné podmienky verejnej ponuky** | Dlhopisy budú ponúkané oprávneným protistranám, profesionálnym klientom a neprofesionálnym klientom v zmysle smernice 2014/65/EÚ Európskeho parlamentu a Rady v platnom znení (MiFID II) na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.<br><br>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 30. októbra 2026 do 18. septembra 2027. Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 13. november 2026. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.<br><br>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. V rámci verejnej ponuky bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojej pobočky, J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika. |
| **Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky** | Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 30. októbra 2026 do 18. septembra 2027. |
| **Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu** | Emitent požiada prostredníctvom Kotačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. V prípade prijatia Dlhopisov budú Dlhopisy obchodované v súlade s príslušnými pravidlami regulovaného voľného trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadal ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. |
| **Plán distribúcie Dlhopisov** | Emitent plánuje prostredníctvom Hlavného manažéra ponúkať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky v Slovenskej republike. Investori v Slovenskej republike budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie.<br><br>Minimálna výška objednávky investora je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.<br><br>Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred v osobitnej sekcii svojho webového sídla https://jtre.sk/dlhopisy.<br><br>Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov bude Majiteľom zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.<br><br>Za účelom úspešného primárneho vysporiadania Emisie (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhovie všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov. |
| **Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky** | Všetky náklady na prípravu Emisie predstavovali približne 1 350 000 EUR. Čistá suma výnosov Emisie (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 48 983 600 EUR. |

| | |
|---|---|
| | V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu, minimálne 3 EUR. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00% z objemu obchodu, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, časti „Úrokové sadzby a poplatky“, pododkaz „Sadzobník poplatkov“ pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 1. októbra 2026 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 1. októbra 2026. Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Základného prospektu a ktorí v čase schválenia Základného prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.<br><br>Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou, ktorá vedie evidenciu Dlhopisov, osobou vykonávajúcou vysporiadanie obchodov s Dlhopismi alebo inou osobou, tj. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za vykonanie prevodu Dlhopisov, služby spojené s evidenciou Dlhopisov atď. |

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

| | |
|---|---|
| **Popis osoby ponúkajúcich Dlhopisy** | Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra. |
| **Popis osoby, ktorá bude žiadať o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu** | Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB prostredníctvom Kotačného agenta. |

## Prečo sa Základný prospekt vypracúva?

| | |
|---|---|
| **Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov** | Odhadovaný čistý výnos z Emisie vo výške približne 48 983 600 EUR bude po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov poskytnutý Ručiteľovi, inej spoločnosti alebo spoločnostiam v rámci Skupiny JTRE formou úveru, pôžičky alebo inou formou financovania, pričom Ručiteľ, takáto spoločnosť alebo spoločnosti v rámci Skupiny JTRE použijú takto získané prostriedky na svoje všeobecné korporátne účely alebo na financovanie developmentu projektov v Skupine JTRE. |
| **Spôsob umiestnenia Dlhopisov** | Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, k vyhľadaniu potenciálnych investorov do Dlhopisov, umiestneniu a predaju Dlhopisov. Ponuka Dlhopisov tak bude vykonávaná na tzv. „*best efforts*“ báze. Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s Dlhopismi povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť. |
| **Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke** | Hlavný manažér môže byť motivovaný predať Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov (hoci Emitent o takých skutočnostiach nemá vedomosť). Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na Emisii, v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na Emisii môže okrem prípravy Emisie spočívať aj v upísaní celej, alebo časti Emisie na primárnom trhu.<br><br>Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.<br><br>Hlavný manažér alebo jeho spriaznené spoločnosti môžu v budúcnosti Emitentovi, Ručiteľovi alebo iným spoločnostiam v Skupine JTRE poskytovať v rámci svojich bežných činností rôzne bankové služby.<br><br>Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícií Administrátora, Agenta pre zabezpečenie a Kotačného agenta.<br><br>Okrem uvedeného nie je Emitentovi známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu či ponuku Dlhopisov. |