



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 známy 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 dodatcích (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 potenciálních 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

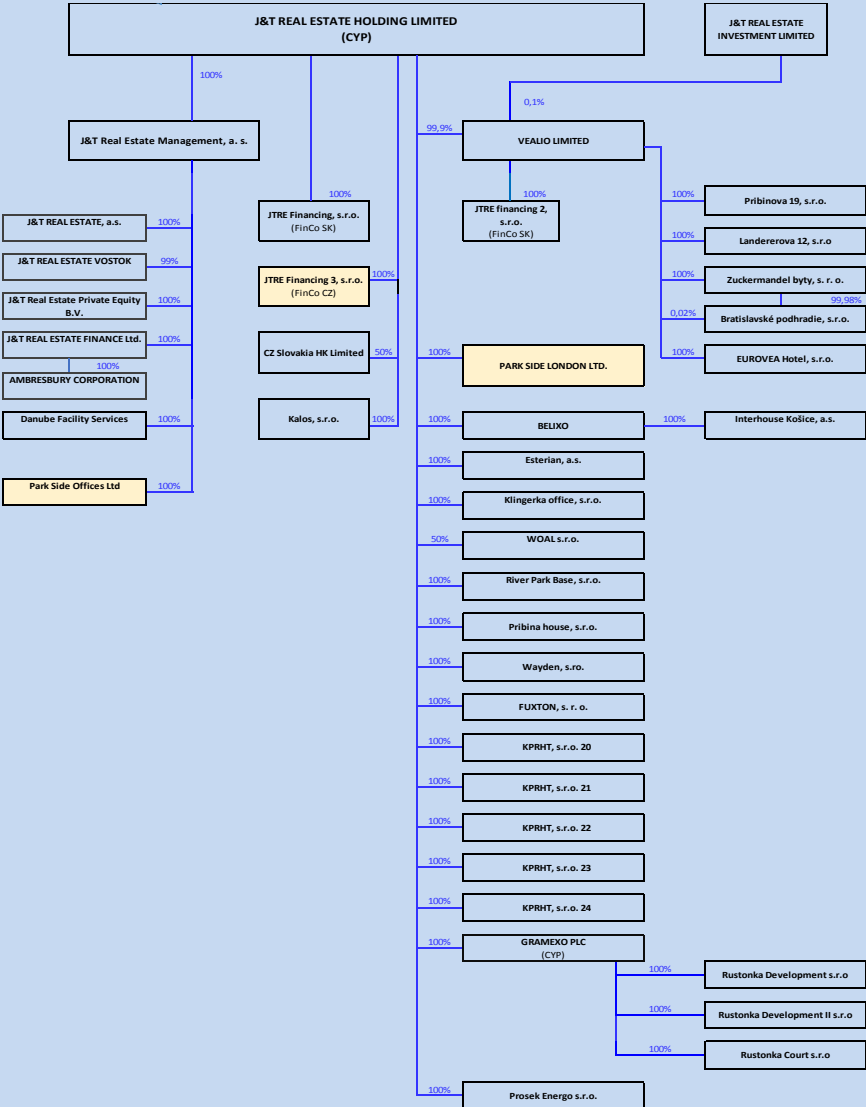
Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zvaží Prospekt jako celek včetně dokumentů, které jsou v něm uvedeny odkazem (a včetně jeho případných dodatků).</p> <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 Projektu: Emitent použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů Sesterským společnostem na financování Projektu. 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.</p> <p>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</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 kroků, (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 budoucnu 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 činný 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 kotační 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 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, odstoupování 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 Projektů, kdy může dojít ke změnám cen stavebních dodávek a dodávaných služeb, které ovlivňují výši investičních nákladů Projektů 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

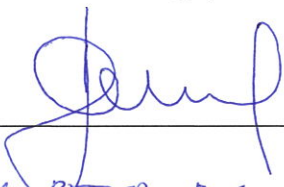
Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **JTRE Financing 3, s.r.o.**, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 076 35 362, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 304478, za kterou jedná 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 jakéhokoli 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 předčasné 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 nezvíjí, 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 nezčízí 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 výpise 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 peněžítý 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 nezcizí, 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 Agentu pro výpočty k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Agentu 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 Agentu pro výpočty

Bez ohledu na jakékoliv jiné ujednání těchto Emisních podmínek si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a/nebo Agentu 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, Agentu pro výpočty nebo Určené provozovny v souladu s výše uvedeným článkem, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Administrátora a/nebo Agentu 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 článek 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 auditoři

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 vedenem 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 kanceláři 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 moci 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.

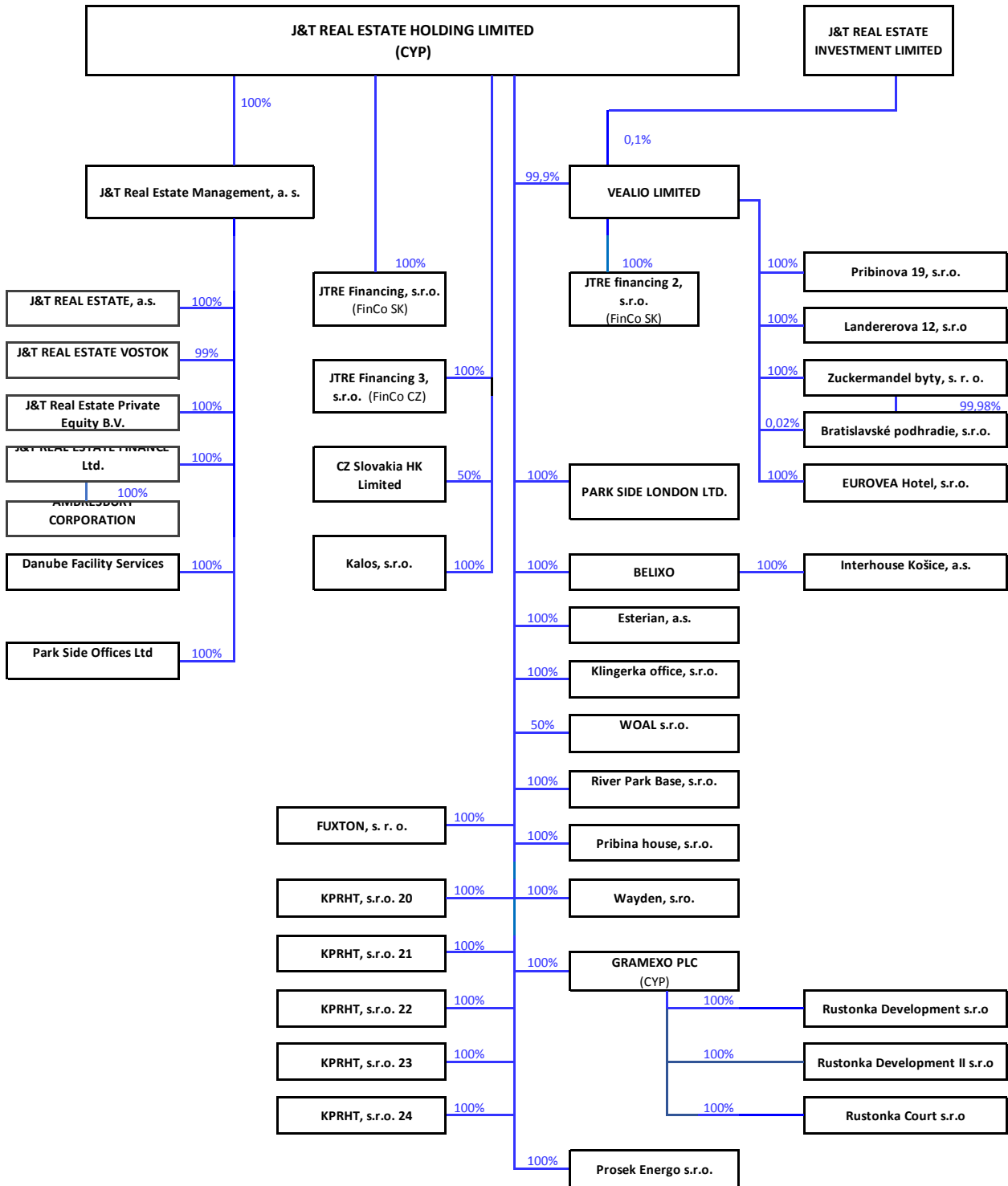
Společník je společně ovládán těmito osobami s následovnými podíly na jeho základním jmění a hlasovacích právech: Peter Korbačka (19%) (nar. 14. 12. 1970) (bytem Dvořákovo nábřeží 7571/8A, 811 02 Bratislava, Slovenská republika), Peter Remenár (16,2%) (nar. 14. 1. 1971) (bytem Heyrovského 4638/7, 841 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.

INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace	Dokument	Odkaz	Strana nebo část
Řádná ověřená účetní závěrka Emitenta sestavená ke dni 31. 12. 2018	JTRE Financing 3, s.r.o. účetní závěrka za období od 13. listopadu 2018 do 31. prosince 2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-04/JTRE%20Financing%203%2C%20s.r.o.%20%20C3%BA%20C4%8Dtov%20%20%20uz%20%20C3%A1vierka%2031.12.2018_0.pdf	1-26
Výrok auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2018	JTRE Financing 3, s.r.o. účetní závěrka za období od 13. listopadu 2018 do 31. prosince 2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-04/JTRE%20Financing%203%2C%20s.r.o.%20%20C3%BA%20C4%8Dtov%20%20%20uz%20%20C3%A1vierka%2031.12.2018_0.pdf	27-29
Řádná neověřená účetní závěrka společnosti Parkside sestavená ke dni 31. 12. 2018	Park Side London a Park Side Offices Ltd – účetní závěrky k 31.12.2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-04/Park%20Side%20London%20a%20Park%20Side%20Offices%20Ltd%20%E2%80%93%20%20%20C3%BA%20C4%8Dtov%20%20%20z%20%20%20C3%A1vierky%20k%2031.12.2018.pdf	1-8
Řádná neověřená účetní závěrka společnosti Office sestavená ke dni 31. 12. 2018	Park Side London a Park Side Offices Ltd – účetní závěrky k 31.12.2018	http://jtre.sk/sites/default/files/2019-04/Park%20Side%20London%20a%20Park%20Side%20Offices%20Ltd%20%E2%80%93%20%20%20C3%BA%20C4%8Dtov%20%20%20z%20%20%20C3%A1vierky%20k%2031.12.2018.pdf	9-15

Dokumenty vztahující se k Emitentovi, společnosti Parkside a společnosti Office uvedené ve výše uvedené tabulce lze nalézt na internetových stránkách „www.jtre.sk“, v části označené jako „Dlhopisy“, a jsou rovněž přímo přístupné pod příslušnými odkazy nacházejícími se výše.

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. jakéhokoliv 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