



JTRE Financing 4, s. r. o.

(spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa právnych predpisov Slovenskej republiky)

DODATOK Č. 2

K ZÁKLADNÉMU PROSPEKTU ZO DŇA 19. OKTÓBRA 2022

**vydanému v súvislosti s programom vydávania dlhopisov vo výške do 100 000 000 EUR
zabezpečeným záložným právom**

Tento dokument predstavuje dodatok (ďalej len **Dodatok**) pripravený podľa článku 23 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**), k základnému prospektu zo dňa 19. októbra 2022, ktorý bol schválený právoplatným rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-409-478 k č. sp.: NBS1-000-077-563 dňa 26. októbra 2022 a ktorý bol aktualizovaný dodatkom č. 1 zo dňa 3. novembra 2022, schváleným rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-416-059 k č. sp.: NBS1-000-077-974 zo dňa 7. novembra 2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7. novembra 2022 (ďalej len **Základný prospekt**).

Základný prospekt vypracoval emitent, spoločnosť JTRE Financing 4, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 54 812 224, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 163114/B, LEI: 097900CAKA0000106190 (ďalej len **Emitent**), v súvislosti s programom vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 100 000 000 EUR (ďalej len **Program**), na základe ktorého môže Emitent priebežne alebo opakovane vydávať emisie dlhopisov zabezpečených záložným právom podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov a vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy**).

Tento Dodatok je súčasťou Základného prospektu a musí byť čítaný spolu a v súvislosti so Základným prospektom. Pojmy s veľkým začiatočným písmenom, ktoré nie sú definované v tomto Dodatku, majú význam uvedený v Základnom prospekte.

Predmetom tohto Dodatku je aktualizácia:

- (a) článku 2 Základného prospektu „Rizikové faktory“ a článku 11 Základného prospektu „Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike“ v súvislosti s novelou zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, v rámci ktorej bola zrušená výnimka pre zdanenie príjmov z výnosov dlhopisov vyplácaných daňovým nerezidentom; a
- (b) článku 4 Základného prospektu „Informácie o Emitentovi“ ohľadom vydania emisie Dlhopisov v rámci Programu, vydania územného rozhodnutia vo vzťahu k Projektu Klingerka II a uzatvorenia významných zmlúv.

Dodatok podlieha schváleniu Národnej banky Slovenska a následnému zverejneniu v zmysle Nariadenia o prospekte. Tento Dodatok bude prístupný v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy po dobu platnosti Základného prospektu.

Dátum Dodatku je 21. marec 2023.

Základný prospekt sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. ZMENY V ČLÁNKU 2 ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU „RIZIKOVÉ FAKTORY“

- 1.1 Text v rizikovom faktore s názvom „*Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane*“ uvedený v článku 2.3 Základného prospektu „*Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom*“, pododdiel „*Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom*“ sa nahrádza nasledujúcim textom:

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

Výnosy z Dlhopisov podliehajú zrážkovej dani v Slovenskej republike pokiaľ ide o výnosy vyplácané daňovníkom, ktorými sú fyzické osoby, daňovníkom nezaloženým alebo nezriadeným na podnikanie a NBS a od 1. januára 2023 tiež osobám, ktoré nie sú daňoví rezidenti Slovenskej republiky (ďalej len **zahraničný daňovník**). Sadzba zrážkovej dane je 19 % alebo 35 % pri zahraničnom daňovníkovi, ktorého domovská krajina je pre daňové účely považovaná za tzv. nespolupracujúcu krajinu. Zrážková daň môže byť znížená alebo sa nemusí uplatniť vôbec, ak sa na zahraničného daňovníka vzťahujú výhody podľa zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia so Slovenskou republikou a krajinou jeho daňovej rezidencie. Pre získanie výhody podľa príslušnej zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia je potrebné preukázať konečné vlastníctvo príjmu a daňovú rezidenciu zahraničného daňovníka. Pokiaľ zahraničný daňovník tieto okolnosti nepreukáže, zrážková daň sa uplatní podľa slovenských daňových predpisov. Emitent, Administrátor, ani osoby vedúce účty cenných papierov či iní správcovia nemajú právnu povinnosť dokumenty a informácie aktívne vyžadovať a preverovať. Vzhľadom na nedávne zavedenie zrážkovej dane na výnosy z dlhopisov platené zahraničným daňovníkom neexistuje ustálená prax ani postupy pre overovanie konečného vlastníctva príjmov a daňovej rezidencie. Nie je ustálené, v akej forme a s akou dobou platnosti budú tieto dokumenty a informácie považované za prijateľné daňovými orgánmi Slovenskej republiky. Majiteľ musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent nebude Majiteľom kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.“

2. ZMENY V ČLÁNKU 4 ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU „INFORMÁCIE O EMITENTOVI“

- 2.1 Text v článku 4.2 Základného prospektu „*Významné zmeny v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta od posledného účtovného roka*“ sa nahrádza nasledovným textom:

„Emitent vydal dňa 23. novembra 2022 emisiu Dlhopisov v celkovej menovitej hodnote 35 000 000 EUR v rámci Programu. Dlhopisy sú splatné dňa 23. novembra 2028. Okrem vydania emisie Dlhopisov nedošlo od zostavenia individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. augustu 2022 do dňa zostavenia tohto Dodatku k významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta.“

- 2.2 Text v článku 4.3 Základného prospektu „*Prehľad podnikateľskej činnosti*“ sa na konci dopĺňa nasledovne:

„Technický stav Projektu Klingerka II ku dňu vyhotovenia Dodatku

Projektová spoločnosť obdržala od Ministerstva životného prostredia SR záverečné stanovisko EIA zo dňa 15. decembra 2021. V rámci novembra a decembra 2022 boli vydané územné rozhodnutia pre Projekt Klingerka II, Klingerka 3 a územné rozhodnutie pre Technickú infraštruktúru bolo vydané vo februári 2023. Žiadne z uvedených rozhodnutí ku dňu vyhotovenia Dodatku nie je právoplatné.“

2.3 Text v článku 4.12 Základného prospektu „Významné zmluvy“ sa nahrádza nasledovným textom:

„Emitent uzavrel dňa 1. februára 2023 s Projektovou spoločnosťou zmluvu o úvere s úverovým limitom 50 000 000 EUR a so splatnosťou dňa 30. júna 2028.

Okrem vyššie uvedeného neviduje Emitent k dátumu vyhotovenia tohto Dodatku žiadne zmluvy uzatvorené mimo jeho bežného podnikania, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre jeho schopnosť plniť si záväzky voči Majiteľom. Z hľadiska Projektu Klingerka II považuje Emitent za významné zmluvy o financovaní a zmluvy s jednotlivými dodávateľmi prác. Všetky takéto budúce zmluvy uzavrie Projektová spoločnosť v rámci svojej bežnej činnosti ohľadom Projektu Klingerka II.“

3. ZMENY V ČLÁNKU 11 ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE“

3.1 Článok 11.1 Základného prospektu „Zdanenie a odvody v Slovenskej republike“ sa mení nasledovne:

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

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

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

Výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania. Aktuálne, s účinnosťou od 1. januára 2023, sa takéto výnosy v zmysle Zákona o dani z príjmov zdaňujú nasledovne:

- (a) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovníkovi s obmedzenou daňovou povinnosťou (ďalej len **daňový nerezident**), ktorý nepodniká prostredníctvom stálej prevádzkarne na Slovensku, podliehajú v Slovenskej republike dani z príjmov vyberanej zrážkou v sadzbe 19 % alebo 35 % v prípade daňovníka nespoločnej krajiny. Sadzba zrážkovej dane môže byť modifikovaná zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia alebo splnením podmienok majetkových podielov. Pre uplatnenie výhody podľa príslušnej zmluvy o zamedzení dvojitého zdanenia však daňový nerezident musí sám preukázať svoje konečné vlastníctvo príjmu a daňovú rezidenciu;
- (b) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovníkovi s neobmedzenou daňovou povinnosťou (ďalej len **daňový rezident**), ktorým je fyzická osoba, daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo NBS, podliehajú dani z príjmov vyberanej zrážkou v sadzbe 19 %;
- (c) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi, ktorým je právnická osoba, sú súčasťou základu dane tohto daňovníka a podliehajú dani z príjmov v príslušnej sadzbe (21 % alebo 15 %);
- (d) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi – právnickej osobe, ktorá podniká prostredníctvom stálej prevádzkarne na Slovensku (ktorej je možné tento výnos priradiť), tvorí súčasť základu dane takejto stálej prevádzkarne na Slovensku a podlieha dani z príjmu v príslušnej výške pre právnické osoby (21 % alebo 15 %); a
- (e) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi – fyzickej osobe, ktorá podniká prostredníctvom stálej prevádzkarne na Slovensku (ktorej je možné tento výnos priradiť), podliehajú v Slovenskej republike dani z príjmov vyberanej zrážkou v sadzbe 19 %.

Ak konečný vlastník príjmu nie je preukázaný, zrazí platiteľ dane daň vo výške 35 %.

Za vykonanie zrážky dane je zodpovedný a teda platiteľom dane je Emitent, s výnimkou, ak sú Dlhopisy v rámci výkonu držiteľskej správy vedené pre fyzickú osobu na držiteľskom účte obchodníka s cennými papiermi; vtedy je za vykonanie zrážky zodpovedný tento obchodník s cennými papiermi. V osobitných prípadoch môže fyzickej osobe – daňovému rezidentovi vzniknúť aj taký výnos z dlhopisu, z ktorého sa daň nevyberá zrážkou a výnos sa zahŕňa do základu dane fyzickej osoby (napr. dlhopis predaný na sekundárnom trhu, za osobitných podmienok výnos, ktorý vzniká pri splatnosti cenného papiera z rozdielu medzi menovitou hodnotou cenného papiera a emisným kurzom pri jeho vydaní.) Za vykonanie zrážky dane z výnosov z Dlhopisov plynúcich daňovníkovi nezaloženému alebo nezriadenému na podnikanie alebo NBS je zodpovedný tento daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie alebo NBS.

V zmysle Smernice Rady 2011/16/EÚ o administratívnej spolupráci v oblasti daní a zrušení smernice 77/799/EHP o automatickej výmene informácií (DAC2) a v zmysle dohody uzatvorenej medzi Slovenskou republikou a Spojenými štátmi americkými na zlepšenie dodržiavania medzinárodných predpisov v oblasti daní, ktoré boli implementované do zákona č. 359/2015 Z. z. o automatickej výmene informácií o finančných účtoch na účely správy daní, oznamuje Emitent každoročne, do 30. júna daného roka, miestne príslušnému správcovi dane vybrané informácie za predchádzajúci rok o klientoch členských štátov EÚ a klientoch ostatných vybraných krajín vrátane USA.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa zahŕňajú do základu dane a podliehajú zdaneniu daňou z príjmov právnických osôb v príslušnej sadzbe (21 % alebo 15 %). Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy predané v jednotlivom zdaňovacom období nie sú vo všeobecnosti daňovo uznateľné s výnimkou špecifických prípadov stanovených zákonom (napr. strata z predaja Dlhopisov je daňovo uznateľná, ak neprevyšuje výnos z Dlhopisov zahrnutý do základu dane do doby jeho predaja alebo splatnosti).

Zisky z predaja cenných papierov vrátane Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta, sa zahŕňajú do základu dane z príjmov fyzických osôb. Prípadné straty z predaja cenných papierov vrátane Dlhopisov nie je možné považovať za daňovo uznateľné. Ak fyzická osoba vlastní Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu dlhšie ako jeden rok, príjem z predaja je oslobodený od dane z príjmov, okrem príjmu z predaja Dlhopisov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

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

Okrem toho, ak príjem zdaniteľný na Slovensku realizuje rezident krajiny mimo EÚ a EHP, podlieha tento príjem zabezpečeniu dane vo výške 19 % alebo 35 % (ak je rezidentom v krajine, s ktorou Slovenská republika neuzavrela zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia alebo zmluvu o výmene daňových informácií, alebo v krajine uvedenej v zozname EÚ nespolicujúcej jurisdikcií na daňové účely alebo v krajine, ktorá neukladá daň z príjmov právnických osôb alebo ukladá nulovú daň z príjmov právnických osôb). Zabezpečenie dane vykoná daňovník, ktorý vykonáva platby, poukazuje platby alebo pripisuje platby v prospech rezidenta krajiny mimo EÚ a EHP. Zabezpečenie dane sa považuje za konečnú daň v prípade, že nebolo podané slovenské daňové priznanie.

Odvody z výnosov z Dlhopisov

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, nepodliehajú odvodom zo zdravotného poistenia, pokiaľ ide o príjmy oslobodené od dane alebo daň bola vybratá zrážkou. Je nevyhnutné, aby každý Majiteľ sám zvážil možné povinnosti v tejto oblasti podľa príslušnej legislatívy vrátane príslušných prechodných ustanovení.“

Výrazné vyhlásenie o práve na odvolanie:

- (a) právo na odvolanie sa udeľuje len investorom, ktorí už súhlasili s nákupom alebo upísaním Dlhopisov pred uverejnením tohto Dodatku, a ak v čase, keď sa vyskytol alebo bol zistený nový významný faktor, ako sú informácie uvedené v tomto Dodatku, Dlhopisy ešte neboli dodané investorom;
- (b) vzhľadom na uvedené a v súlade s článkom 23 ods. 2 Nariadenia o prospekte, lehota, počas ktorej investori môžu uplatniť svoje právo na odvolanie vo vzťahu ku všetkým emisiám Dlhopisov pred uverejnením tohto Dodatku už uplynula, keďže všetky ponúkané Dlhopisy boli dodané investorom pred uverejnením tohto Dodatku; preto žiadny investor nemá v súvislosti s týmto Dodatkom žiadne právo na odvolanie; a
- (c) v súvislosti s právom na odvolanie alebo inými otázkami môžu investori kontaktovať Emitenta v mieste jeho sídla.

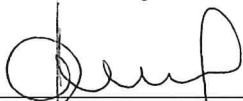
Vyhlásenie Emitenta

Emitent, zastúpený Ing. Petrom Remenárom, poverenou osobou, vyhlasuje, že je výhradne zodpovedný za informácie uvedené v tomto Dodatku.

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

V Bratislave, dňa 21. marca 2023.

JTRE Financing 4, s. r. o.



Meno: Ing. Peter Remenáro

Funkcia: konateľ

