

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k dlhopisom emitenta JTRE financing 2, s.r.o.
s pevným úrokovým výnosom 6,50 % p.a.
zabezpečeným ručiteľským vyhlásením JTRE PROPERTIES LIMITED
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote emisie do 47 000 000 EUR
splatných v roku 2028

ISIN: SK4000023206

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 51 663 686, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 127844/B (ďalej len **Emitent**), má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa s pevným úrokovým výnosom 6,50 % p.a. a splatnosťou v roku 2028, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 47 000 000 EUR, ISIN: SK4000023206 (ďalej len **Dlhopisy**). Dlhopisy budú vydané v súlade s podmienkami uvedenými v článku 8 prospektu Dlhopisov (ďalej len **Podmienky**) schváleného Národnou bankou Slovenska (ďalej len **Prospekt**).
- (B) Emitent uzavrel v súvislosti s Dlhopismi zmluvu so spoločnosťou J&T BANKA, a.s. so sídlom Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel: B, vložka č.: 1731, pôsobiacou v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č.: 1320/B (ďalej len **Administrátor**), podľa ktorej Administrátor okrem iného vykonáva funkciu platobného agenta vo vzťahu k Dlhopisom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**).
- (C) Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12 1061, Nicosia, Cyprus, zapísaná v obchodnom registri (*Registrar of Companies*) vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu a priemyslu, Oddelenie registrátora spoločností a duševného vlastníctva Nikózie (*Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia*) pod číslom HE 228864 (ďalej len **Ručiteľ**). Keďže Ručiteľ priamo ovláda a kontroluje Emitenta na základe vlastníctva 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv Emitenta, je v záujme Ručiteľa, aby emisia Dlhopisov bola úspešne zrealizovaná.
- (D) Ručiteľ si želá zabezpečiť záväzky Emitenta z Dlhopisov prostredníctvom ručiteľského vyhlásenia, ktoré je ďalej špecifikované nižšie (ďalej len **Ručiteľské vyhlásenie**) a ktoré je urobené v prospech všetkých Majiteľov dlhopisov definovaných v Prospekte (ďalej len **Majitelia dlhopisov**).

1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA

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

vyzvať Emitenta na splnenie splatného Zabezpečeného záväzku z Dlhopisov predtým, ako si uplatní svoje práva podľa tohto Ručiteľského vyhlásenia voči Ručiteľovi.

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

- 1.3 Na účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za **Zabezpečené záväzky** považujú:

- (a) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a akýkoľvek úrok z Dlhopisov; a
- (b) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo môžu vzniknúť v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu).

2. STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

Záväzky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (*pari passu*) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (*pari passu*) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Ručiteľa, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.

3. VZŤAH K INÝM DOKUMENTOM EMISIE DLHOPISOV

- 3.1 Ručiteľ týmto prehlasuje a potvrdzuje, že sa oboznámil s Prospektom, vrátane Podmienok, a Zmluvou s administrátorom, súhlasí s nimi a bude nimi viazaný v znení všetkých ich prípadných zmien a dodatkov v rozsahu, v akom tieto dokumenty upravujú postavenie, práva a povinnosti Ručiteľa.
- 3.2 Definované pojmy uvedené v Prospekte majú v tomto Ručiteľskom vyhlásení rovnaký význam, ak nie je uvedené inak.

4. PLATBY

- 4.1 Ručiteľ vykoná každú platbu na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia prostredníctvom Administrátora. Po prijatí čiastky určenej na výplatu Majiteľovi dlhopisov vykoná Administrátor v mene Ručiteľa platby na príslušný účet Majiteľa dlhopisov; článok 20 Podmienok sa použije primerane. Pre účely vykonania platby má Administrátor právo požadovať od Majiteľa dlhopisov predloženie dokladov, informácií a splnenie ďalších náležitostí podľa odseku článku 20 Podmienok.

4.2 Závazok Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia je splatný 30. (tridsiaty) deň nasledujúci po obdržaní Písomnej výzvy Ručiteľom od príslušného Majiteľa dlhopisov podľa článku 1.1 a 1.2 vyššie.

4.3 Všetky platby vykonané Ručiteľom namiesto Emitenta na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia budú bez akejkoľvek zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, s výnimkou ak by takáto zrážka bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s Podmienkami.

5. VYHLÁSENIA

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

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

6. ROZHODNÉ PRÁVO

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

7. RIEŠENIE SPOROV

Všetky spory, nároky, rozdiely alebo rozpory, ktoré vznikli na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo v súvislosti s ním, vrátane všetkých sporov o jeho existencii, platnosti, výklade, plnení, porušení alebo zrušení a následkoch jeho zrušenia, sporov vzťahujúcich sa na mimozmluvné povinnosti vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia alebo súvisiace s ním budú riešené a s konečnou platnosťou rozhodnuté príslušným súdom v Slovenskej republike.

8. ČIASTOČNÁ NEPLATNOSŤ

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

9. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

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

V Nikózii, dňa 29.5.2023

JTRE PROPERTIES LIMITED

JTRE

PROPERTIES LTD.

Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER,
1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyprus
HE 228864

Meno: Jarmila Jánošová
Funkcia: Riaditeľ

Meno: Július Žúbor
Funkcia: Riaditeľ