

RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE

vo vzťahu k dlhopisom emitenta JTRE Financing 5, s. r. o. s výnosom určeným ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a ich nižším emisným kurzom
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote emisie do 35 000 000 EUR
splatných v roku 2028

ISIN: SK4000025359

Vzhľadom na to, že:

- (A) Spoločnosť JTRE Financing 5, s. r. o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 55 963 731, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 175225/B (ďalej len **Emitent**), má v úmysle vydať dlhopisy v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa, s výnosom určeným ako rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisov a ich nižším emisným kurzom a splatnosťou v roku 2028, s menovitou hodnotou každého dlhopisu 1 000 EUR, s celkovou menovitou hodnotou dlhopisov do 35 000 000 EUR a ISIN: SK4000025359 (ďalej len **Dlhopisy**).
- (B) Dlhopisy budú vydané v súlade s podmienkami uvedenými v článku 9 prospektu zo dňa 21. mája 2024 (ďalej len **Podmienky**), ktorý podlieha schváleniu zo strany Národnej banky Slovenska (ďalej len **Prospekt**).
- (C) Emitent uzatvorí 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

GUARANTEE

in relation to zero coupon bonds to be issued by JTRE Financing 5, s. r. o. with the estimated aggregate nominal value of the issue up to EUR 35,000,000
due 2028

ISIN: SK4000025359

Whereas:

- (A) The company JTRE Financing 5, s. r. o., with its registered seat at Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Slovak Republic, ID No.: 55 963 731, registered in the Commercial Register of the Municipal Court of Bratislava III, Section Sro, Insert No. 175225/B (the **Issuer**) intends to issue book-entered bearer zero coupon bonds due 2028 with the nominal value of each bond being EUR 1,000, with aggregate nominal value of the bonds of up to EUR 35,000,000 and ISIN: SK4000025359 (the **Bonds**).
- (B) The Bonds will be issued in accordance with the terms and conditions set forth in Section 9 of the prospectus dated 21 May 2024 (the **Terms and Conditions**), which remains subject to the approval of the National Bank of Slovakia (the **Prospectus**).
- (C) The Issuer will enter into an agreement in connection with the Bonds with J&T BANKA, a.s., with its registered office at Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Czech Republic, ID No.: 471 15 378, registered in the Commercial

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**).

Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section B, Insert No.: 1731, operating in the Slovak Republic through its branch J&T BANKA, a.s. branch of a foreign bank, with its registered seat at Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovak Republic, ID No.: 35 964 693, registered in the Commercial Register of the Municipal Court of Bratislava III, Section Po, Insert No. 1320/B, (the **Administrator**), pursuant to which the Administrator, inter alia, performs the function of a paying agent in relation to the Bonds (the **Agreement with the Administrator**).

- (D) Jediným spoločníkom Emitenta je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, 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 HE217553 (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.
- (E) 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**).

- (D) J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, a company incorporated and existing under the laws of the Republic of Cyprus, having its registered office at Klimentos, KLIMENTOS TOWER 41-43, 1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyprus, registered in the Registrar of Companies maintained by the Ministry of Energy, Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Intellectual Property Nicosia under number HE217553 (the **Guarantor**) is the sole shareholder of the Issuer. As the Guarantor directly owns and controls the Issuer by virtue of its ownership of 100% of the Issuer's share capital and voting rights, it is in the interest of the Guarantor that the issue of the Bonds is successfully completed.
- (E) The Guarantor wishes to secure the Issuer's obligations from the Bonds by a guarantee, which is further specified below (the **Guarantee**) and which is being made for the benefit of all Bondholders as defined in the Prospectus (the **Bondholders**).

- | | |
|---|--|
| <p>1. RUČITEĽSKÉ VYHLÁSENIE RUČITEĽA</p> <p>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 namiesto Emitenta v súlade s článkom 4 tohto Ručiteľského vyhlásenia.</p> <p>1.2 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.</p> <p>1.3 Pre účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za Písomnú výzvu považuje výzva Majiteľa dlhopisov urobená 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.</p> | <p>1. GUARANTEE OF THE GUARANTOR</p> <p>1.1 The Guarantor hereby unconditionally and irrevocably undertakes in accordance with Section 303 of the Slovak Act No. 513/1991 Coll. the Commercial Code, as amended (the Commercial Code) to each Bondholder that if, for any reason, the Issuer fails to fulfil any Secured Obligation (as defined below) when it becomes due and such failure is not remedied within 10 days, the Guarantor shall, upon Written Request (as defined below) of a Bondholder, pay such amount instead of the Issuer in accordance with Section 4 of this Guarantee.</p> <p>1.2 The provisions of Section 306(1) of the Commercial Code shall not apply and a Bondholder shall not be obliged to request the Issuer to perform the Secured Obligation due under the Bonds before exercising its rights under this Guarantee against the Guarantor.</p> <p>1.3 For the purposes of this Guarantee, a Written Request shall be deemed to be a request by the Bondholder made in the Slovak language, which must be delivered by registered mail to the Guarantor through the Administrator at the address of its Designated Establishment. The Bondholder's request must comply with the requirements set out in the Terms and Conditions for the granting of the Instructions, in particular the written form of the request with officially certified signatures and documentation of extracts from the Commercial Register or other similar register, the number of Bonds in respect of which the exercise of the rights under this Guarantee is claimed, the number of the property account and the name of the securities trader with whom the account is maintained.</p> |
|---|--|

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 1.4 | <p>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 Písomná výzva musí byť doručená spolu s dokumentmi dostatočne preukazujúcimi oprávnenie podpisujúcej osoby konať v mene príslušného Majiteľa dlhopisov.</p> | 1.4 | <p>As at the date of validity and effectiveness of this Guarantor's Declaration, the address of the Designated Office of the Administrator is Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovak Republic. The Administrator shall without undue delay inform the Guarantor of the receipt of the Written Request. The Written Request must be signed by (a) the relevant Bondholder or (b) an authorised representative of the Bondholder, whereby the signature on the Written Request must be officially authenticated and the Written Request must be delivered together with documents sufficiently evidencing the authority of the signatory to act on behalf of the relevant Bondholder.</p> |
| 1.5 | <p>Na účely tohto Ručiteľského vyhlásenia sa za Zabezpečené záväzky považujú:</p> <p>(a) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, najmä záväzok zaplatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a akýkoľvek úrok z Dlhopisov;</p> <p>(b) akékoľvek peňažné záväzky Emitenta voči Majiteľom dlhopisov, ktoré vznikli alebo vzniknú v dôsledku neplatnosti, neúčinnosti a/alebo nevymáhateľnosti (s výnimkou nevymáhateľnosti v dôsledku ich premlčania) povinností z Dlhopisov (vrátane záväzkov zodpovedajúcich bezdôvodnému obohateniu);</p> <p>(c) pričom Zabezpečené záväzky vyplývajúce z každého jednotlivého Dlhopisu budú obmedzené do výšky 1,2-násobku Menovitej hodnoty daného Dlhopisu;</p> | 1.5 | <p>For the purposes of this Guarantee, the Secured Obligations are considered as:</p> <p>(a) any payment obligations of the Issuer towards the Bondholders arising under or in connection with the Bonds, in particular the obligation to repay the nominal value and any yield on the Bonds;</p> <p>(b) and any monetary obligations of the Issuer towards the Bondholders that arose or will arise as a result of invalidity, ineffectiveness and/or unenforceability (save for the unenforceability due to them becoming time barred) of the obligations under the Bonds (including obligations corresponding to unjust enrichment);</p> <p>(c) whereas the Secured Obligations arising from each individual Bond will be limited to 1.2 times the Nominal Value of that Bond;</p> |

1.6	Celková povinnosť Ručiteľa plniť na základe tohto Ručiteľského vyhlásenia je obmedzená do celkovej maximálnej sumy 42 000 000 EUR (slovom štyridsať dva miliónov eur).	1.6	The Guarantor's entire obligation to perform under this Guarantee is limited to a total maximum amount of EUR 42,000,000 (in words forty-two million euros).
2.	STATUS RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA	2.	STATUS OF THE GUARANTEE
	Závazky Ručiteľa vyplývajúce z tohto Ručiteľského vyhlásenia predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené záväzky Ručiteľa, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (<i>pari passu</i>) 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.		The obligations of the Guarantor under this Guarantee represent direct, general, unconditional, unsecured and unsubordinated obligations of the Guarantor that are equivalent (<i>pari passu</i>) without any preferences and at least equivalent (<i>pari passu</i>) with all other current or future direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Guarantor, with the exception of those obligations that may have priority solely by virtue of mandatory provisions of the law applicable to the rights of creditors generally.
3.	VZŤAH K INÝM DOKUMENTOM EMISIE DLHOPISOV	3.	RELATION TO OTHER BOND ISSUE DOCUMENTS
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.	3.1	The Guarantor hereby declares and confirms that he has reviewed the Prospectus including the Terms and Conditions and the Agreement with Administrator and will be bound by them, including any and all modifications and amendments thereto, to the extent they affect the role, rights and obligations of the Guarantor.
3.2	Definované pojmy uvedené v Prospekte majú v tomto Ručiteľskom vyhlásení rovnaký význam, ak nie je uvedené inak.	3.2	Defined terms used in the Prospectus shall have the same meaning in this Guarantee unless otherwise stated.
4.	PLATBY	4.	PAYMENTS

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 17 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 17 Podmienok.

4.2 Závazok Ručiteľa z Ručiteľského vyhlásenia je splatný 30. (tridsiaty) deň nasledujúci po obdržaní Písomnej výzvy Ručiteľom od príslušného Majiteľa dlhopisov podľa článkov 1.1 až 1.4 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 takéto zrážky bol povinný vykonať aj Emitent alebo Administrátor v súlade s Podmienkami.

5. VYHLÁSENIA

Ručiteľ týmto vyhlasuje a zaručuje Majiteľom dlhopisov, 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

4.1 The Guarantor shall make each payment under this Guarantee through the Administrator. Upon receipt of the amount to be paid to the Bondholder, the Administrator shall make payments on behalf of the Guarantor to the relevant account of the Bondholder; Article 17 of the Terms and Conditions shall apply mutatis mutandis. For the purpose of making the payment, the Administrator shall have the right to require the Bondholder to submit documents, information and to comply with other requirements pursuant to Article 17 of the Conditions.

4.2 The obligation of the Guarantor under the Guarantor Declaration shall be due and payable on the thirtieth (30th) day following the receipt by the Guarantor of a Written Demand from the relevant Bondholder pursuant to Clauses 1.1 to 1.4 above.

4.3 All payments made by the Guarantor in lieu of the Issuer pursuant to this Guarantee shall be free and clear of any withholding of taxes, levies or other charges, except to the extent that such withholding is also required to be made by the Issuer or the Administrator in accordance with the Terms and Conditions.

5. REPRESENTATIONS

The Guarantor hereby represents and warrants to the Bondholders that:

- (a) it is authorised to validly issue this Guarantee, exercise the rights and perform the obligations arising out of this Guarantee;
- (b) it has all necessary authorisations and competences to issue this Guarantee; and
- (c) it has received all corporate and other approvals required to issue this Guarantee and to perform its liabilities and

záväzkov z tohto Ručiteľského vyhlásenia.

obligations under this Guarantee.

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.

6. GOVERNING LAW

This Guarantee and its interpretation as well as all non-contractual obligations arising in connection therewith are governed by the Slovak law. This Guarantee constitutes security for the Bonds within the meaning of Section 20b of Act No. 530/1990 Coll. on bonds, as amended.

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.

7. DISPUTE RESOLUTION

All disputes, claims, differences or discrepancies arising out of or in connection with this Guarantee, including all disputes regarding its existence, validity, construction, performance, breach, or termination and the consequences of such termination, disputes relating to the non-contractual obligations arising out of or in connection with this Guarantee shall be finally resolved before a competent court in the Slovak Republic.

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.

8. PARTIAL INVALIDITY

If any provision of this Guarantee is or becomes in any aspect illegal, invalid or unenforceable under the laws of any jurisdiction, it shall not affect or impair the validity or enforceability of the remaining provisions of this Guarantee, or the validity or enforceability of this provision under the law of any other legal order.

9. PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ RUČITEĽSKÉHO VYHLÁSENIA

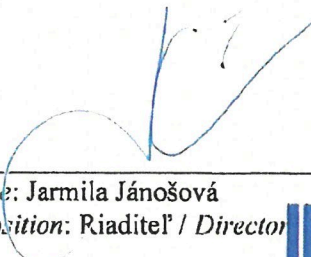
Toto Ručiteľské vyhlásenie sa stane platným a účinným jeho podpisom Ručiteľom a zostane platné a účinné v celom rozsahu až do uspokojenia všetkých Zabezpečených záväzkov.

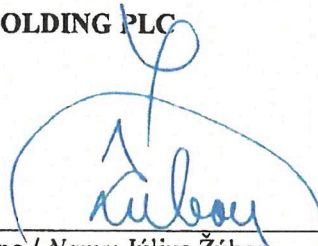
9. VALIDITY AND EFFECTIVENESS OF THE GUARANTEE

This Guarantee shall become valid and effective upon its execution by the Guarantor and shall remain valid and effective in its entirety until all Secured Obligations have been satisfied.

V / In NICOSIA, dňa / on 21 MAY, 2024

J&T REAL ESTATE HOLDING PLC


Meno / Name: Jarmila Jánošová
Funkcia / Position: Riaditeľ / Director


Meno / Name: Július Žúbor
Funkcia / Position: Riaditeľ / Director

JTRE

HOLDING PLC

Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER,
1st floor, Flat/Office 12, 1061 Nicosia, Cyprus
HE 217553