

## Emisní podmínky dluhopisů společnosti JNCG Real Estate a.s.

Tyto emisní podmínky (dále „Emisní podmínky“) upravují práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisí dluhopisů vydávané v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dluhopisech“).

### 1. Základní charakteristika a náležitosti dluhopisů:

- a) **Emitent:** JNCG Real Estate a.s., se sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČ: 09961798, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26125, LEI: 3157005NDY0CGUTZQL50.
- b) **Název:** JNCG RE I. 2022-2025, 8,5 %
- c) **Identifikační označení:** číselná řada 001 až 960; emisí dluhopisů byl přidělen ISIN: CZ0003541138.
- d) **Podoba a forma dluhopisu:** listinný cenný papír na řad.
- e) **Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka:** 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých).
- f) **Úrokový výnos dluhopisu:** pevná úroková sazba 8,5 % p.a.
- g) **Způsob seznámení se s emisními podmínkami:** Dostupné na adrese: Bulharská 996/20, Vršovice, 101 00 Praha 10 (dále jen „Provozovna Emitenta“), příp. u obchodníka s cennými papíry, který pro Emitenta zajišťuje úpis dluhopisů, jako příloha příslušné dokumentace o úpisu cenných papírů a rovněž na webu [www.jncg.eu](http://www.jncg.eu).
- h) **První vlastník dluhopisu:** Jméno a příjmení fyzické osoby / název firmy právnické osoby jsou uvedeny na lící straně dluhopisu. Ostatní údaje o prvním vlastníku dluhopisu (datum narození, adresa trvalého pobytu a podpis fyzické osoby / sídlo, identifikační číslo a podpis statutárního zástupce právnické osoby) jsou uvedeny na rubové straně dluhopisu.
- i) **Způsob a místo splacení dlužné částky (splacení dluhopisu) a vyplacení výnosu dluhopisu:** Splacení jmenovité hodnoty a úrokových výnosů dluhopisu budou provedeny převodem na bankovní účet vlastníka dluhopisu.
- j) **Datum splatnosti dluhopisu a výnosu dluhopisu:** Splatnost dluhopisu je 36 měsíců ode dne emise a nastává dne 1. června 2025. Splatnost výnosů z dluhopisu je čtvrtletní a nastává prvního dne každého čtvrtletí s počátkem ke dni 1. září 2022 a s koncem ke dni 1. června 2025.
- k) **Datum emise dluhopisů:** 1. června 2022.
- l) **Schválení Emisních podmínek:** Schváleno společností JNCG Real Estate a.s. dne 16. května 2022.

### 2. Podoba a forma dluhopisů:

Dluhopisy mají listinnou podobu, ve formě na řad, jsou vydány v počtu 960 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 25.000 Kč. Každý z dluhopisů nese označení číselné řady od 001 do 960.

### 3. Lhůta pro upisování emise dluhopisů

Dluhopisy mohou být vydány naráz nebo postupně s datem emise 1. června 2022. Lhůta pro upisování dluhopisu je stanovena na maximálně 36 měsíců od data emise. Dluhopisy nelze upisovat před datem emise. Úročení výnosů nastane nejdříve ode dne 1. června 2022.

### 4. Emisní kurz

Emisní kurz dluhopisu k datu emise je roven nominální hodnotě dluhopisu ve výši 25.000,- Kč.

### 5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je stanovena na 24.000.000,-Kč. Emitent může vydat dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování dluhopisů. Dluhopisy mohou být vydány i v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů v souladu s § 7 zákona o dluhopisech.

### 6. Způsob a místo upisování dluhopisu

Dluhopisy je možné upisovat ode dne 1. června 2022 a dále v průběhu emisní lhůty až do zastavení upisování Emitentem. Upsání proběhne formou uzavření smlouvy o úpisu cenných papírů s Emitentem, případně smlouvy s osobou pověřenou Emitentem k obstarání úpisu dluhopisů, např. obchodníkem s cennými papíry. Místem upisování dluhopisů je Provozovna Emitenta, příp. provozovna obchodníka s cennými papíry nebo místo, na kterém se dohodne Emitent s upisovatelem.

**7. Způsob a lhůta předání dluhopisu jednotlivým upisovateli**  
Předání dluhopisu bude probíhat do rukou prvního vlastníka dluhopisu v místě určeném pro upisování dluhopisů nebo korespondenční prostřednictvím držitele poštovní licence. Před předáním budou na dluhopis vyznačeny identifikační údaje upisovatele. Nebezpečí škody přechází na upisovatele převzetím dluhopisu. Emitent je oprávněn podmínit předání dluhopisu splacením částky emisního kurzu dluhopisu upisovatelem. Vlastnictví k dluhopisu přechází na upisovatele dnem úplného splacení emisního kurzu dluhopisu.

**8. Způsob a místo splacení emisního kurzu upsaného dluhopisu**  
Splacení emisního kurzu upsaného dluhopisu provede upisovatel do pěti pracovních dnů od data úpisu převodem na určený bankovní účet určený Emitentem. Emisní kurz upsaného dluhopisu je splacen okamžikem, kdy je celá částka připsána na bankovní účet určený Emitentem.

### 9. Způsob výpočtu výnosu dluhopisu

#### a) Výše a způsob úročení

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a. ze jmenovité hodnoty dluhopisu. Tato úroková sazba je fixní sazbou pro celé emisní období. Úročení dluhopisu nastává ode dne následujícího po dni splacení emisního kurzu dluhopisu, nejdříve však ke dni emise dluhopisu. Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu je den splatnosti výnosu z dluhopisu za příslušné období.

#### b) Báze pro výpočet úroku

Výpočet poměrné části úrokového výnosu za období kratší než je výnosové období probíhá na bázi jednoho roku o 360 dnech a 12 měsíců po 30 dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní z měsíce o 30 dnech (na základě konvence pro výpočet úroku BCK–standard 30E/360).

#### c) Konec úročení

Jistina dluhopisu přestane být úročena dnem splatnosti dluhopisu nebo uplynutím dne předčasné splatnosti podle těchto Emisních podmínek. V případě, kdy Emitent neoprávně neprovede splacení jistiny či výnosu dluhopisu, bude nadále nabíhat úrokový výnos až do dne, kdy vlastníku dluhopisu budou vyplaceny veškeré splatné částky.

### 10. Způsob výplaty jmenovité hodnoty a výnosů dluhopisů

- a) Emitent se zavazuje, že do 15 (patnácti) dnů ode dne splatnosti dluhopisu a výnosů z dluhopisu splatí jeho jmenovitou hodnotu a výnosy podle těchto Emisních podmínek. Případně-li poslední den lhůty pro výplatu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den.
- b) Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota dluhopisů bude splacena vlastníkům dluhopisů v souladu s daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby.
- c) Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty dluhopisu budou provedeny převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu dle knihy vlastníků dluhopisů k rozhodnému dni. Za den splacení výnosu a jmenovité hodnoty dluhopisu se považuje den splatnosti dluhopisu, pokud Emitent splatí výnosy a jmenovitou hodnotu ve lhůtě stanovené v těchto Emisních podmínkách, jinak v den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu Emitenta.
- d) Výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu je Emitent oprávněn podmínit vrácením dluhopisu jeho vlastníkem, a to v Provozovně Emitenta nebo způsobem, jakým byl dluhopis vydán jeho upisovateli. Místem výplaty výnosů z dluhopisu a splacení jmenovité hodnoty dluhopisu je běžný účet vlastníka dluhopisu.
- e) Emitent se zavazuje zaplatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů výlučně v českých korunách. V případě, že česká měna zanikne a bude nahrazena měnou Euro, bude denominace dluhopisů změněna na měnu Euro v souladu s právními předpisy a všechny peněžité závazky z dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení vlastníkům dluhopisů splatné v měně Euro, přičemž jako směnný kurz české měny na Euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítávací poměr) v souladu s právními předpisy. Nahrzení české měny se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a pro vyloučení pochybností nebude považován ani za změnu Emisních podmínek ani za případ neplnění závazků dle Emisních podmínek.

### 11. Údaje o zdaňování výnosu dluhopisu

Zdanění výnosů z dluhopisů bude prováděno podle právních předpisů České republiky. Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z dluhopisů bude prováděno se srážkou daní a jiných poplatků, pokud tak stanoví příslušné právní předpisy ČR, zejména zákon č. 586/1992 Sb., o daní z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, účinný ke dni uskutečnění

platby. V případě provedení zákonné srážky daní nebo poplatků, nebude Emitent povinen hradit vlastníků dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje, kdy sazba takové daně je 15 %. Podle právní úpravy účinné ke dni těchto Emisních podmínek platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob. V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána. Za českého daňového rezidenta se považuje každý vlastník dluhopisu, pokud písemně Emitentovi neoznámí a prokazatelně nedoloží, že tímto rezidentem není.

## 12. Údaje nutné k jednoznačné identifikaci osob, které se podílejí na zabezpečení vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a na vyplacení výnosu dluhopisu s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech

Zabezpečení vydání, splacení a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje Emitent samostatně nebo prostřednictvím obchodníka s cennými papíry. Identifikace osob vyplývá z výpisu z obchodního rejstříku a interní dokumentace Emitenta nebo obchodníka s cennými papíry.

## 13. Vlastníci dluhopisů a převod dluhopisů

Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území ČR i v zahraničí. Repatriace výnosů a splacené jmenovité hodnoty do zahraničí budou prováděny dle právních předpisů ČR. Převoditelnost dluhopisu není omezena. Převody dluhopisů se provádí rubopisem a oznámením změny vlastníka Emitentovi dluhopisů. K účinnosti převodu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude změna prokázána. Posledním dnem, kdy může dojít k převodům dluhopisů v evidenci Emitenta, je 1. června 2025. Výnos dluhopisu se vyplácí novému vlastníku za celé příslušné čtvrtletí, v němž nabyl vlastnictví k dluhopisu.

## 14. Schůze vlastníků dluhopisů, den rozhodný pro účast na schůzi vlastníků a ostatní oznámení

Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů se v souladu s § 22 zákona o dluhopisech v zákonné lhůtě zveřejní na webových stránkách Emitenta [www.jncg.eu](http://www.jncg.eu). Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků je den konání schůze vlastníků dluhopisů. Další informace o dluhopisech a jakékoliv oznámení dle Emisních podmínek budou uveřejňovány a vlastníků dluhopisů zpřístupňovány rovněž na webových stránkách Emitenta.

## 15. Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.

## 16. Obchodovatelnost dluhopisů

Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

## 17. Promlčení práva z dluhopisů

Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 18. Oddělení práva na výnos dluhopisu

Oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona o dluhopisech se vylučuje.

## 19. Další práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu

- Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit dosud nesplacené dluhopisy, pokud toto své rozhodnutí oznámí vlastníků dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami nejméně 60 dní před datem předčasněho splacení. Oznámení o předčasném splacení je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny emitované dluhopisy a jejich výnos narostlý k datu splacení.
- Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat o předčasné splacení dluhopisu a poměrnou část výnosu přede dnem konečné splatnosti dluhopisů, pokud Emitent nesplatí vlastníku dluhopisu jakoukoli část výnosu nebo jmenovité hodnoty dluhopisu ve lhůtě určené ke splacení ani do 30 pracovních dní po uplynutí stanovené lhůty.
- Dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta, které jsou na stejné úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky

Emitenta.

- S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva, ani hlasovací práva či práva na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta. Splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu z něho není zajištěno třetí osobou či zástavou, je však zajištěno majetkem Emitenta.
- Emitent je se souhlasem vlastníka dluhopisu oprávněn dluhopisy kdykoliv odkupovat za dohodnutou cenu. Odkoupené dluhopisy nezaničují a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či rozhodne o jejich zániku. V takovém případě dluhopisy bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinností (závazku) v jedné osobě.
- Vlastník dluhopisu, který je ve vztahu k Emitentovi spotřebitelem dle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, je v případě sporu při výkonu práv a povinností z dluhopisů oprávněn obrátit se v rámci mimosoudního řešení sporů na Českou obchodní inspekci ([www.coi.cz](http://www.coi.cz), Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2), v případě sporu s obchodníkem s cennými papíry pak na finančního arbitra dle zák. č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi ([www.finarbitr.cz](http://www.finarbitr.cz), Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1). Podle povahy sporu může být příslušný i jiný orgán. Na žádost spotřebitele jej bude Emitent informovat o orgánu příslušném pro mimosoudní řešení konkrétního sporu.

## 20. Závěrečná ustanovení

- Nabídka dluhopisů je činěna na základě ustanovení čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, tzn. celková hodnota protiplnění je nižší než částka 1.000.000 EUR. Tato částka se vypočítává za cenné papíry nabízené ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců. Emitent na základě citovaného ustanovení není povinen uveřejnit prospekt cenného papíru schválený ČNB. Poskytnutí informací o dluhopisech a zpřístupnění těchto Emisních podmínek veřejnosti není v rozporu s veřejnou nabídkou investičních cenných papírů dle čl. 2 písm. d) Nařízení EU č. 2017/1129, a to s ohledem na naplnění podmínek ust. čl. 1 odst. 4 písm. d) Nařízení EU č. 2017/1129, za kterých Emitent nemá povinnost uveřejnit prospekt schválený ČNB.
- Dohled nad emisí dluhopisů a Emitentem (dále jen „dohled“) vykonává ČNB v rozsahu, jak je jí umožněn dle zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a dle Nařízení EU č. 2017/1129, nad subjekty, které nemají povinnost uveřejnit prospekt dluhopisů za splnění podmínek pro neveřejnou nabídku. ČNB při svém dohledu neposuzuje tyto Emisní podmínky, neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisu.
- Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- Veškerá práva a povinnosti vyplývající z dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem ČR. Soudem příslušným k řešení sporů mezi Emitentem a vlastníkem dluhopisu v souvislosti s dluhopisy, vyplývajících z těchto Emisních podmínek, je Krajský soud v Praze.

Tyto emisní podmínky byly vydány dne: 1. června 2022

Za JNCG Real Estate a.s.:

\_\_\_\_\_  
Jiří Nechvilka, předseda představenstva

Potvrzuji své seznámení s Emisními podmínkami:

.....  
jméno, příjmení / název firmy / podpis

.....