



Eurovea byty, a.s.

**Dlhopisy Eurovea byty 2024
podriadené dlhopisy bez úrokového výnosu (zero coupon)
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 70 000 000 EUR splatné v roku 2024**

ISIN SK4000015723

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 70 000 000 EUR splatné v roku 2024 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť Eurovea byty, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6608/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 12. augusta 2019.

Výnosy z Dlhopisov sú určené rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisov a ich nižším emisným kurzom, ktorý je ku Dňu vydania vo výške 75,61 % menovitej hodnoty Dlhopisov a ktorý podlieha úprave pri neskoršom úpise ako je uvedené ďalej v tomto Prospekte. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 12. augusta 2024, ale **až po uspokojení Nadradených úverových pohľadávok**. Platby z Dlhopisov budú vykonávané vždy v mene euro a z platieb budú zrážané príslušné dane a poplatky požadované právnymi predpismi Slovenskej republiky. Emitent nebude povinný vykonať ďalšie platby Majiteľom náhradou za takéto zrážky.

Dlhopisy sú **podriadené dlhopisy** podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú všetky pohľadávky z nich alebo súvisiace s nimi osobitne podriadené voči Nadradeným úverovým pohľadávkam. To znamená, že nároky Majiteľov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú nikdy uspokojené skôr než Nadradené úverové pohľadávky. Akákoľvek pohľadávka vyplývajúca z Dlhopisov bude v konkurze na majetok Emitenta, v likvidácii Emitenta a v reštrukturalizácii Emitenta podriadená všetkým ostatným nepodriadeným pohľadávkam Emitenta a takáto pohľadávka bude uspokojená až po uspokojení všetkých ostatných pohľadávok okrem pohľadávok, ktoré sú viazané rovnakou alebo podobnou podmienkou podriadenosti. Záväzky z Dlhopisov nie sú zabezpečené a zodpovedá za ne len Emitent a žiadna iná osoba.

Tento prospekt cenného papiera zo dňa 9. júla 2019 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný podľa § 121 a nasl. zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**) a príloh IV, V, XXII a XXX Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a verejnej ponuky Dlhopisov na Slovensku. Prospekt bude schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) a nebude registrovaný, povolený ani schválený akýmkoľvek orgánom iného štátu. Osobitne Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických, inak ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha. Osoby, do ktorých dispozície sa tento Prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých štátoch vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo na držanie a rozširovanie akýchkoľvek materiálov týkajúcich sa Dlhopisov. Bližšie článok 6 „*Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov*“.

Informácie uvedené v tomto Prospekte sú aktuálne iba k dňu jeho vyhotovenia. Poskytnutie tohto Prospektu po dni jeho vyhotovenia neznamená, že informácie v ňom uvedené zostávajú aktuálne v tento neskorší deň a investori musia pre účely rozhodnutia investovať do Dlhopisov zvážiť všetky ďalšie informácie, ktoré Emitent uverejnil po vyhotovení tohto Prospektu (vrátane prípadného dodatku k Prospektu, ak vznikne povinnosť pripraviť a zverejniť ho) a iné verejne dostupné informácie. Emitent vo vzťahu k Dlhopisom neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie, než aké sú obsiahnuté v tomto Prospekte.

S investovaním do Dlhopisov sú spojené určité riziká. Potenciálni investori by si mali prečítať celý Prospekt vrátane časti 2 „*Rizikové faktory*“.

Hlavný manažér

J & T BANKA, a.s.

OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn	1
2. Rizikové faktory	11
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi	11
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom	17
3. Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb	21
4. Údaje o Emitentovi	22
4.1 Audítori Emitenta	22
4.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta	22
4.3 Informácie o Emitentovi	23
4.4 Prehľad podnikateľskej činnosti	24
4.5 Organizačná štruktúra	26
4.6 Informácie o trende	27
4.7 Prognózy a odhady zisku	27
4.8 Riadiace a dozorné orgány	27
4.10 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta	30
4.11 Súdne, správne a arbitrážne konania	31
4.12 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta	31
4.13 Významné zmluvy	31
5. Údaje o cenných papieroch	33
5.1 Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke	33
5.2 Dôvody ponuky a použitie výťažku z Emisie	33
5.3 Opis a podmienky Dlhopisov	34
6. Podmienky ponuky a prijatie na obchodovanie	56
6.1 Ponuka na upisovanie Dlhopisov – primárny predaj	56
6.2 Sekundárna ponuka Dlhopisov	57
6.3 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja	57
6.4 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov	58
6.5 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania	58
7. Dodatočné informácie	59
7.1 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike	59
7.2 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	60
7.3 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov	61
7.4 Audit informácií	61
7.5 Informácie znalcov a tretej strany	61
7.6 Úverové a indikatívne ratingy	61
7.7 Jazyk Prospektu	61
7.8 Upozornenia	61
8. Zverejnenie Prospektu a dokumenty k nahliadnutiu	62
9. Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek	63
10. Prílohy	66
10.1 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2018 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 1)	F-1
10.2 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za obdobie od vzniku Emitenta do 31. decembra 2017 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 2)	F-23

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn spĺňa požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES (ďalej len **Smernica o prospekte**) a Nariadenia Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva Smernica o prospekte (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) vrátane požiadaviek na obsah uvedených v Prílohe XXII Nariadenia o prospekte. Tieto požiadavky sa vzťahujú na Dlhopisy s nominálnou hodnotou nižšou ako 100 000 EUR (alebo jej ekvivalent v inej mene) a nižšie uvedený súhrn je určený potenciálnym investorom do týchto Dlhopisov. Súhrn pozostáva z povinne zverejňovaných informácií, tzv. „prvkov“. Tieto prvky sú číslované v oddieloch A – E (t. j. A1 – E7). Tento súhrn obsahuje všetky prvky, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta. Nakoľko niektoré prvky sa podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta nevyžadujú, postupnosť číslovania uvedených prvkov nemusí byť kontinuálna (t. j. v číselnom poradí jednotlivých prvkov môžu byť medzery). Aj keď určitý prvok musí byť podľa Nariadenia o prospekte pre tento typ cenných papierov a Emitenta do súhrnu zahrnutý, je možné, že ohľadom takého prvku neexistujú žiadne relevantné informácie. V takomto prípade je v súhrne uvedený stručný popis príslušného prvku s poznámkou „Nepoužije sa“.

Oddiel A – Úvod a upozornenia

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
A.1	Upozornenia.	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by byť chápaný ako úvod Prospektu. V tomto súhrne sú uvedené základné informácie o Emitentovi a Dlhopisoch, ktoré sú obsiahnuté na iných miestach Prospektu.</p> <p>Akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zváži tento Prospekt ako celok, t. j. potenciálni investori by si pred prijatím konkrétneho investičného rozhodnutia mali pozorne prečítať celý Prospekt vrátane finančných údajov a príslušných poznámok. Obzvlášť potrebné je starostlivo zvážiť všetky rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.</p> <p>Ak sa na súde vznesie nárok na základe informácií obsiahnutých v Prospekte, žalujúcemu investorovi sa môže podľa vnútroštátnych právnych predpisov členských štátov uložiť povinnosť znášať náklady spojené s prekladom Prospektu pred začatím súdneho konania.</p> <p>Občianskoprávnu zodpovednosť majú len tie osoby, ktoré súhrn vrátane jeho prekladu predložili, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu alebo neobsahuje v spojení s inými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní investovať do Dlhopisov.</p> <p>Zodpovednou osobou je Emitent, v mene ktorého konajú spoločne Ing. Ľuboš Kaštan a Peter Píš, členovia predstavenstva.</p>
A.2	Úvod.	<p>Emitent súhlasí s použitím tohto Prospektu na následný ďalší predaj Dlhopisov alebo konečné umiestnenie Dlhopisov prostredníctvom finančných sprostredkovateľov.</p> <p>Súhlas s použitím Prospektu Emitent udeľuje pre účely následného ďalšieho predaja alebo konečného umiestnenia Dlhopisov prostredníctvom vybraných finančných sprostredkovateľov na obdobie odo dňa vydania Dlhopisov do uplynutia 12 mesiacov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie NBS o schválení Prospektu.</p> <p>Podmienkou udelenia súhlasu s použitím Prospektu je povolenie Eminenty s použitím tohto Prospektu pre účely verejnej ponuky alebo konečného umiestnenia Dlhopisov, ktoré určí finančného sprostredkovateľa, ktorému bolo povolenie udelené. Zoznam príslušných finančných sprostredkovateľov, ktorým bol súhlas udelený, bude uverejnený na webovom sídle Emitenta http://www.jtre.sk, v sekcii Dlhopisy.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	<p>OZNAM INVESTOROM:</p> <p>Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky.</p>

Oddiel B – Emitent

Prvo	Požiadavka na zverejnenie
B.1	<p>Obchodný názov Emitenta.</p> <p>Eurovea byty, a.s. IČO: 50 957 414 LEI: 097900BJHB0000203846</p>
B.2	<p>Domicil a právna forma Emitenta, právne predpisy, podľa ktorých Emitent vykonáva činnosť [...]</p> <p>Sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika Právna forma: akciová spoločnosť Domicil a krajina založenia: Slovenská republika</p> <p>Emitent bol založený a existuje podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).</p>
B.4b	<p>Opis všetkých známych trendov [...]</p> <p>Na Emitenta majú vplyvy trendy na realitnom trhu v Slovenskej republike a makroekonomické podmienky v Slovenskej republike a v Európskej únii.</p> <p>Emitentovi nie sú známe iné trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, o ktorých je reálne pravdepodobné, že budú mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.</p>
B.5	<p>Opis skupiny a postavenie Emitenta v skupine.</p> <p>Emitent má jediného akcionára, ktorým je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia, Cyperská republika (JTRE Holding). Akcionár priamo vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Emitentovi.</p> <p>Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding.</p> <p>Spoločnosť JTRE Holding ovláda skupinu spoločností a sama je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).</p>

Prvo	Požiadavka na zverejnenie	
	<p>Organizačná štruktúra skupiny Emitenta k 17. júnu 2019 je nasledovná:</p> <p>*Údaje uvedené v percentách vyjadrujú jednotlivé podiely na hlasovacích právach a na základnom imaní.</p>	
<p>B.9</p>	<p>Ak sa urobí prognóza alebo odhad zisku, uveďte jeho číselný údaj.</p>	<p>Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.</p>
<p>B.10</p>	<p>Opis povahy všetkých výhrad v audítorskej správe o historických finančných informáciách.</p>	<p>Auditovanú individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2018 a za obdobie od vzniku Emitenta dňa 17. júna 2017 do 31. decembra 2017, obe zostavené v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi, overila audítorská spoločnosť RETI Consult s.r.o., so sídlom Robotnícka 4417/9, 903 01 Senec, Slovenská republika, zapísaná v zozname vedenom Úradom pre dohľad nad výkonom auditu s číslom audítorskej licencie 403.</p> <p>Výroky audítora k vyššie uvedeným účtovným závierkam boli vždy bez výhrad.</p>
<p>B.12</p>	<p>Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý finančný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce finančné medziobdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho finančného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje nie je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.</p> <p>Vybrané údaje z auditovaných účtovných závierok Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2018 a za obdobie od vzniku Emitenta dňa 17. júna 2017 do 31. decembra 2017:</p>	

Prvo	Požiadavka na zverejnenie		
<p>Výkaz ziskov a strát (auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</p>		za obdobie do 31. decembra 2018	za obdobie do 31. decembra 2017
	Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
	Náklady na hospodársku činnosť	1 200	1 488
	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-1 200	-1 488
	Přidaná hodnota	-1 200	-703
	Výnosy z finančnej činnosti	0	0
	Náklady na finančnú činnosť	372	317
	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-372	-317
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-1 572	-1 805
	Daň z príjmov	0	0
	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 572	-1 805
	Súvaha (auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)	31. december 2018	31. december 2017
	Peniaze a účty v bankách	24 496	27 145
	SPOLU MAJETOK	24 496	27 145
	Vlastné imanie	24 124	25 695
	Základné imanie	25 000	25 000
	Kapitálové fondy	0	0
	Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
	Výsledok hospodárenia minulých rokov	-1 804	0
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 572	-1 805
Závazky	372	1450	
Vlastné imanie a záväzky celkom	24 496	27 145	
<p>Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.</p> <p>Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho auditovanej účtovnej závierky za rok končiaci 31. decembra 2018 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok ani k významným zmenám v jeho obchodnej alebo finančnej pozícii.</p>			
B.13	Opis všetkých nedávnych udalostí špecifických pre Emitenta	<p>Nepoužije sa. V priebehu roka 2019 nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.</p>	
B.14	Závislosť Emitenta od iných subjektov v skupine. (Pozri aj informáciu uvedenú v prvku B.5).	<p>Vzhľadom k tomu, že Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov, využíva, resp. bude využívať, pre rozvoj, výstavbu, správu a riadenie rezidenčných budov (bytový dom Eurovea Riverside a Eurovea Tower, ktoré budú postavené v rámci projektu Eurovea II - byty v Bratislave) spoločnosti zo skupiny Emitenta a ich administratívnu, správnu a účtovnú podporu a IT infraštruktúru.</p> <p>Emitent a spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. uzatvoria zmluvu o developmente, prostredníctvom ktorej bude Emitent realizovať výstavbu rezidenčných objektov (Eurovea Tower a Eurovea Riverside) projektu Eurovea II - byty. Emitent je ďalej stranou zmluvy o spoločnom postupe pri výstavbe polyfunkčného súboru Eurovea 2, ktorá bola uzatvorená 6. júna 2019 medzi Emitentom, Eurovea 2, a.s. a Pribinova Y, a.s., ktorá určuje podmienky spolupráce a zosúladenia jednotlivých činností, ktoré majú byť vykonávané jednotlivými stranami pri realizácii projektu Eurovea II.</p> <p>Informácie o skupine Emitenta je možné nájsť v prvku B.5 tohto súhrnu a informácie o</p>	

Prvo	Požiadavka na zverejnenie	
		ovládání Emitenta je možné nájsť v prvku B.16 tohto súhrnu.
B.15	Opis hlavných činností Emitenta.	Emitent do zostavenia Prospektu nevykonával významnejšiu vlastnú činnosť. Emitent je účelová projektová spoločnosť, prostredníctvom ktorej bude financovaná a developovaná rezidenčná časť plánovaného projektu Eurovea II - byty.
B.16	Uvedte, či je Emitent priamo alebo nepriamo vlastnený alebo ovládaný a kým a opíšte povahu tohto ovládania.	Emitenta priamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding a nepriamo ho ovládajú a kontrolujú tieto osoby s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach JTRE Holding: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%) a Michal Borguľa (16,2%). Vzťah ovládania JTRE Holdingu uvedenými osobami je založený na základe vlastníctva príslušného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach JTRE Holdingu.
B.17	Úverové ratingy [...]	Nepoužije sa. Ani Emitentovi, ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

Oddiel C – Cenné papiere

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.1	Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane identifikačného čísla cenného papiera.	Druh a trieda cenných papierov: Podriadený dlhopis Forma a podoba cenných papierov: Dlhopisy vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe. ISIN: SK4000015723 Názov cenného papiera: Eurovea byty 2024 Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.
C.2	Mena Emisie cenných papierov.	Dlhopisy budú vydané v mene euro.
C.5	Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov.	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená.
C.8	Opis práv spojených s cennými papiermi vrátane hodnotiaceho zariadenia a obmedzení týchto práv.	Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného úrokového výnosu po splnení príslušných podmienok. Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z podriadenosti Dlhopisov podľa § 20a Zákona o dlhopisoch a podľa podmienok Dlhopisov. Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. Záväzky z Dlhopisov budú zakladať nezabezpečené, nepodmienené a podriadené

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (<i>pari passu</i>) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (<i>pari passu</i>) medzi sebou navzájom a podriadené voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov.</p> <p>Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú osobitne podriadené voči Nadradeným úverovým pohľadávkam. To znamená, že výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu podmienok a nároky Majiteľov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú nikdy uspokojené skôr než Nadradené úverové pohľadávky.</p> <p>Akakoľvek pohľadávka vyplývajúca z Dlhopisov bude v konkurze na majetok Emitenta, v likvidácii Emitenta a v reštrukturalizácii Emitenta podriadená všetkým ostatným nepodriadeným pohľadávkam Emitenta a takáto pohľadávka bude uspokojená až po uspokojení všetkých ostatných pohľadávok okrem pohľadávok, ktoré sú viazané rovnakou alebo podobnou podmienkou podriadenosti.</p>
<p>C.9</p>	<p>Údaje o nominálnej úrokovej sadzbe, dátume, od ktorého sa úrok stáva splatným, dátumoch splatnosti úroku, výnosoch a názve zástupcu držiteľov dlhových cenných papierov.</p>	<p>Výnos</p> <p>Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený rozdielom medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov a ich Emisným kurzom, ktorý je v Deň vydania Dlhopisov vo výške 75,61 % menovitej hodnoty Dlhopisov. Emisný kurz sa následne zvyšuje podľa stanoveného vzorca v závislosti od času predaja v rámci ponukového obdobia.</p> <p>Deň vydania Dlhopisov</p> <p>Deň vydania Dlhopisov (dátum Emisie) je stanovený na 12. augusta 2019.</p> <p>Deň splatnosti</p> <p>Menovitá hodnota dlhopisov je jednorázovo splatná dňa 12. augusta 2024.</p> <p>Predčasná splatnosť z rozhodnutia Emitenta</p> <p>Po uspokojení Nadradených úverových pohľadávok (alebo v prípade, že veritelia Nadradených úverových pohľadávok súhlasili s určením Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta) a najskôr k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov a potom k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom určiť, že sa všetky Dlhopisy (nie len niektoré) stávajú predčasne splatné k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov, resp. k danému Dňu predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. V takom prípade Emitent Majiteľom splatí Menovitú hodnotu každého Dlhopisu, ktorá však bude s ohľadom na kratšiu splatnosť Dlhopisov krátená v zmysle príslušných ustanovení podmienok Dlhopisov.</p> <p>Súčasne so splátkou krátenej Menovitej hodnoty vyplatí Emitent každému oprávnenému príjemcovi v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta mimoriadny úrokový výnos v zmysle príslušných ustanovení podmienok Dlhopisov.</p> <p>Oznámenie o predčasnej splatnosti Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta musí byť urobené najneskôr 37 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.</p> <p>Zástupca Majiteľov</p> <p>Nebol ustanovený žiadny zástupca Majiteľov.</p>
<p>C.10</p>	<p>Derivátová zložka.</p>	<p>Nepoužije sa, pretože Dlhopis nemá žiadnu derivátovú zložku.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
C.11	Prijatie na obchodovanie.	Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej menovitej hodnoty Dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov (ak celková menovitá hodnota Dlhopisov nebude upísaná do konca lehoty stanovenej na upísovanie) Burzu cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len BCPB) o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté po ich prijatí na obchodovanie. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala ani nemieni požiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Oddiel D – Riziká

Prvo	Požiadavka na zverejnenie	
D.2	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre Emitenta.	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi sú:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko spojené s povahou podnikania Emitenta • Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta • Riziko súvisiace s umiestnením developerského projektu • Riziko likvidity • Riziko nadradeného externého financovania a refinancovania • Riziká spojené s developerskou činnosťou • Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov • Špecifické riziká spojené so segmentom rezidenčných nehnuteľností • Riziko zmluvných protistrán • Riziko prevádzkovej závislosti na spoločníkoch • Riziko stretu záujmov spoločníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov • Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím • Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou • Emitent nemá rating • Menové riziko • Úrokové riziko • Riziká spojené so súdnym alebo podobným konaním • Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu • Riziko spojené so životným prostredím • Riziko nedostatočného poistenia majetku • Riziko závislosti na službách a riziko straty kľúčových osôb
D.3	Kľúčové informácie o najvýznamnejších rizikách, ktoré sú špecifické pre cenné papiere.	<p>Kľúčové rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi • Riziko spojené s podriadenosťou Dlhopisov • Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov • Obmedzenie účinnosti niektorých ustanovení Podmienok v dôsledku

Prvo	Požiadavka na zverejnenie	
		<p>podriadeného charakteru Dlhopisov</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko nesplatenia • Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou • Riziko likvidity • Menové riziko • Riziko inflácie • Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane • Riziká vyplývajúce zo zmeny práva • Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov • Riziko predčasného splatenia • Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“ • Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky, dane a iné výdavky

Oddiel E – Ponuka

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
E.2b	Dôvody ponuky a použitia výnosov [...]	<p>Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 1,4 miliónov EUR) je financovanie rezidenčnej časti plánovaného projektu Eurovea II - byty v Bratislave.</p>
E.3	Opis podmienok ponuky.	<p>Predpokladaný objem Emisie (t. j. najvyššia suma menovitých hodnôt) je do 70 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 22. júla 2019 do dňa 17. júla 2020 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 12. august 2019. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred na webovom sídle Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy v sekcii Dlhopisy. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie
	<p>maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so Stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov Dlhopisov bude Majiteľom Dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov Dlhopisov vedené v príslušnej evidencii bezodkladne po zaplatení emisného kurzu dotknutých Dlhopisov. Za účelom úspešného vysporiadania primárneho predaja Dlhopisov (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení emisného kurzu) musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy.</p> <p>Po predaji Dlhopisov v primárnej ponuke môže prebehnúť následný ďalší predaj Dlhopisov (sekundárna ponuka Dlhopisov). Emitent súhlasí s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci následného ďalšieho predaja Dlhopisov na sekundárnom trhu, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér a ďalší vybraní finanční sprostredkovatelia (obchodníci s cennými papiermi) a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Podmienkou udelenia súhlasu s použitím Prospektu je písomné povolenie Eminentu s použitím tohto Prospektu pre účely verejnej ponuky alebo konečného umiestnenia Dlhopisov, ktoré určí finančného sprostredkovateľa, ktorému bolo povolenie udelené. Zoznam príslušných finančných sprostredkovateľov, ktorým bol súhlas udelený, bude uverejnený na webovom sídle Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy v sekcii Dlhopisy. Dlhopisy v sekundárnej ponuke budú ponúkané Hlavným manažérom a ďalšími vybranými finančnými sprostredkovateľmi za cenu zverejňovanú BCPB podľa Burzových pravidiel.</p>
<p>E.4</p>	<p>Opis všetkých záujmov, ktoré sú pre Emisiu/ponuku podstatné [...]</p> <p>Hlavný manažér môže byť motivovaný predat' Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov. Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na emisii Dlhopisov v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na emisii môže okrem prípravy emisie Dlhopisov spočívať aj v upísaní celej alebo časti emisie Dlhopisov na primárnom trhu. Hlavný manažér môže Emitentovi v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Prostriedky získané z emisie Dlhopisov môžu byť použité na splatenie existujúcich úverových záväzkov Emitenta alebo člena jeho skupiny voči Hlavnému manažérovi.</p> <p>Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s emisiou Dlhopisov povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.</p> <p>Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícií Administrátora a Kotačného agenta.</p> <p>Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre emisiu a ponuku Dlhopisov.</p>

Prvok	Požiadavka na zverejnenie	
E.7	<p>Odhadované náklady, ktoré Emitent alebo ponúkajúci účtuje investorovi.</p>	<p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov a pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60% z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00%, minimálne 480 EUR. Aktuálny sadzobník slovenskej pobočky Hlavného manažera je zverejnený na jeho slovenskom webovom sídle https://www.jtbanka.sk, v časti Užitočné informácie, pododkaz Sadzobník.</p> <p>Poplatky účtované zo strany ďalších vybraných finančných sprostredkovateľov, ktorým Emitent udelil súhlas k použitiu Prospektu a ktorí v čase schválenia Prospektu nie sú známi, ako aj iné podmienky ponuky, budú poskytnuté investorom zo strany finančného sprostredkovateľa v čase uskutočnenia ponuky Dlhopisov.</p>

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, ktorý má záujem o kúpu Dlhopisov, by sa mal oboznámiť s týmto Prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tomto článku predkladá investorom na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Prospekte, by mali investori starostlivo vyhodnotiť pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov.

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie na trhu s nehnuteľnosťami. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia, sú uvedené nižšie.

Poradie rizikových faktorov popísaných nižšie nenaznačuje ich význam, pravdepodobnosť ich výskytu ani ich potenciálny vplyv na činnosť Emitenta. Ďalšie riziká a neistoty vrátane tých, o ktorých Emitent v súčasnej dobe nevie alebo ktoré považuje za nepodstatné, môžu mať takisto vplyv na jeho podnikanie, finančnú situáciu alebo hospodárske výsledky. Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z tohto Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním. Akékoľvek rozhodnutie o nadobudnutí Dlhopisov by malo byť založené na informáciách obsiahnutých v tomto Prospekte, na podmienkach konkrétnej ponuky Dlhopisov a predovšetkým na vlastnej analýze výhod a rizík investície do Dlhopisov zo strany príslušného investora.

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Z pohľadu Emitenta existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov:

Riziko spojené s povahou podnikania Emitenta

Podnikanie Emitenta zahŕňa nákup, výstavbu, správu majetku/nehnuteľností, riadenie investícií, prenájom a predaj nehnuteľností. Jeho hlavný predmet činnosti je výstavba nového rezidenčného projektu Eurovea II - byty. Finančné výsledky Emitenta závisia od jeho schopnosti vybudovať konkrétny realitný projekt, ktorý možno komerčne využiť a obchodovať s ním na trhu za ekonomicky prijateľných podmienok.

Emitent v súčasnosti aktívne pôsobí iba na Slovensku a to výlučne v sektore nehnuteľností s realizáciou jediného projektu Eurovea II - byty v Bratislave. Jedná sa konkrétne o budovy Eurovea Tower a Eurovea Riverside. Jeho činnosť je teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Zmena trhových podmienok na území Slovenskej republiky alebo zhoršený sentiment v sektore nehnuteľností môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta, nakoľko nebude schopný z alternatívnych podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie Nadradených úverových pohľadávok a svojich záväzkov z Dlhopisov.

Príjmy Emitenta budú tvoriť príjmy z predaja bytových a nebytových priestorov v rezidenčných budovách Eurovea Tower a Eurovea Riverside. Finančná a ekonomická situácia Emitenta, jeho obchodné činnosti a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov tak značne závisia od schopnosti Emitenta nájsť vhodných záujemcov o kúpu a schopnosti takýchto záujemcov riadne a včas plniť svoje záväzky voči Emitentovi. Neexistuje záruka, že jednotliví kupujúci budú schopní Emitentovi riadne a včas splatiť svoje splatné záväzky a Emitent tak získa peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

Riziko spojené s obmedzením podnikateľských aktivít Emitenta

Emitent je účelovo založenou spoločnosťou bez podstatnej podnikateľskej histórie, ktorá okrem prípravy a realizácie rezidenčnej časti projektu Eurovea II – byty nebude vykonávať inú podnikateľskú činnosť.

Emitent a spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. uzatvoria zmluvu o developmente, prostredníctvom ktorej bude Emitent realizovať výstavbu rezidenčných objektov (Eurovea Tower a Eurovea Riverside) projektu Eurovea II - byty. Emitent je ďalej stranou zmluvy o spoločnom postupe pri výstavbe polyfunkčného súboru Eurovea 2, ktorá bola uzatvorená 6. júna 2019 medzi Emitentom, Eurovea 2, a.s. a Pribinova Y, a.s. a ktorá určuje podmienky spolupráce a zosúladenia jednotlivých činností, ktoré majú byť vykonávané jednotlivými stranami pri realizácii projektu Eurovea II.

V každom prípade Emitent nebude mať na splatenie záväzkov k dispozícii iné zdroje než tie, ktoré budú generované z rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty, teda predovšetkým z predaja bytov a ostatných priestorov v tejto časti projektu.

Riziko súvisiace s umiestnením developerského projektu

Hodnota pozemkov a budúceho developerského projektu závisí do značnej miery na zvolenej lokalite vo vzťahu k typu nehnuteľnosti. Hoci sa projekt Eurovea II - byty nachádza v najatraktívnejšej a rýchlo sa rozvíjajúcej oblasti Bratislavy, nemožno zaručiť, že Emitent odhadol správne vhodnosť lokality vzhľadom k investičnému zámeru a či sa atraktivita lokality nezmení. V prípade mylného odhadu či zmeny vnímania lokality môže v konečnom dôsledku dôjsť k poklesu hodnoty developerského projektu, a teda aj predajnej cene bytov, a tým pádom i schopnosti Emitenta plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity

Riziko likvidity vo vzťahu k Emitentovi je spojené s jeho schopnosťou zabezpečiť dostatok zdrojov na splácanie záväzkov Emitenta z Dlhopisov. Je spojené so schopnosťou vygenerovať dostatočný prevádzkový zisk, ktorý by mu umožnil Emitentovi kryť jeho dlhovou službu a splácať včas Nadradené úverové pohľadávky a následne svoje záväzky z Dlhopisov. Zlyhanie Emitenta v tejto oblasti môže mať nepriaznivý vplyv na jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko likvidity vo vzťahu k Emitentovi sa môže tiež vyskytnúť v prípade významného negatívneho trhového trendu alebo v prípade vzniku nepredvidanej skutočnosti, ktorá spôsobí neschopnosť Emitenta alebo iných osôb z jeho skupiny splácať včas svoje záväzky alebo neschopnosť prenajať alebo speňažiť svoje rezidenčné aktíva (najmä byty) v projekte Eurovea II - byty za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí.

Riziko likvidity ďalej vzniká pri všeobecnom financovaní aktivít Emitenta a jeho skupiny a riadení jej finančnej pozície. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať aktíva podľa zmluvnej doby splatnosti, splácať včas svoje záväzky a neschopnosť prenajať alebo speňažiť aktíva za primeranú cenu v primeranom čase. Riziko investovania do nehnuteľností je spojené aj s ich nízkou likviditou. Na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností zložitejší a je dlhodobou záležitosťou s vyššími transakčnými nákladmi, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností. Akékoľvek prieťahy v predajnom procese, prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. zlého načasovania predaja, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančné výsledky Emitenta.

Riziko nadradeného externého financovania a refinancovania

Predpokladá sa, že okrem Dlhopisov podľa tohto Prospektu, Emitent získa na financovanie rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty aj externé zabezpečené bankové financovanie, z ktorého voči Emitentovi vzniknú Nadradené úverové pohľadávky. Predpokladá sa, že v tejto súvislosti bude zriadené záložné právo na zabezpečenie Nadradených úverových pohľadávok na celý majetok Emitenta. Ak dôjde k porušeniu záväzkov Emitenta z Nadradených úverových pohľadávok alebo iného financovania, môže za stanovených podmienok nastať ich zosplatnenie alebo výkon záložného práva. Výkon záložného práva by Emitentovi významne obmedzil dispozíciu s jeho majetkom. Takáto situácia by znamenala výrazné zhoršenie finančnej situácie Emitenta a jeho schopnosti plniť záväzky z Dlhopisov. Pohľadávky Majiteľov z Dlhopisov sú nezabezpečené a podriadené. Majitelia tak nebudú mať žiadny nárok na uspokojenie z výťažku z predaja zo žiadneho majetku Emitenta.

V prípade nepriaznivých podmienok na trhu môže mať Emitent problém predĺžiť splatnosť dlhového financovania k termínu jeho splatnosti, pričom by v takom prípade musela využiť dostupné hotovostné rezervy na splácanie takého dlhového financovania.

Vzhľadom na to, že Emitent nemá okrem rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty žiadne iné ďalšie významné zdroje príjmov, môže schopnosť Emitenta uhradiť svoje záväzky z Dlhopisov k dátumu ich splatnosti závisieť aj od jeho schopnosti Dlhopisy refinancovať ďalším financovaním (či už vo forme úveru, novej emisie dlhopisov alebo inak), prípadne predajom svojich aktív. V týchto prípadoch neexistuje záruka, napriek tomu, že Emitent je súčasťou silnej skupiny, že Emitent bude schopný získať potrebné peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia uhradiť jeho záväzky voči Majiteľom dlhopisov.

Vzhľadom na podmienky, ktoré prevládajú na kapitálových trhoch, tiež nemožno vylúčiť, že Emitent nebude schopný refinancovať svoje súčasné a budúce dlhy za priaznivých podmienok. Schopnosť Emitenta získať nové financovanie je podstatným spôsobom závislá od trhovej hodnoty developerského projektu. Prípadný pokles jeho trhovej hodnoty môže viesť až k neschopnosti Emitenta získať nové financovanie. Ak by Emitent nebol schopný refinancovať svoje záväzky za prijateľných podmienok alebo by refinancovanie nebolo vôbec možné, táto skutočnosť by mohla mať negatívny dopad na schopnosť Emitenta uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

Riziká spojené s developerskou činnosťou

Emitent je vystavený rizikám, ktoré súvisia s jeho developerskou činnosťou. Developerský proces zahŕňa všetky aktivity spojené s každým jednotlivým projektom – od kúpy pozemkov cez fázu projektového konceptu a dizajnu, fázu povoľovacieho procesu, výstavby, prenájmu a správy nehnuteľností až po prípadný predaj daného projektu alebo jednotlivých jeho častí.

Pozemky určené pre výstavbu projektu Eurovea II – byty vlastní spoločnosť Eurovea 2, a.s. V prospech Emitenta bolo vo vzťahu k pozemkom zriadené nájomné právo. Po dokončení výstavby projektu Eurovea II – byty a po získaní potrebných kolaudačných rozhodnutí budú v súvislosti s projektom zriadené vecné bremená, na základe ktorých bude mať Emitent ako aj každý ďalší budúci vlastník každej príslušnej budovy projektu právo užívať príslušný zastavaný pozemok.

Vo vzťahu k projektu Eurovea II – byty je v čase vyhotovenia tohto Prospektu vydané právoplatné územné rozhodnutie, z ktorého Emitent nadobudne všetky práva a povinnosti od spoločnosti Eurovea 2, a.s. Vo vzťahu k prebiehajúcim prípravným prácam na pozemkoch projektu Eurovea II – byty boli získané potrebné povolenia. Stavebné povolenia hlavných stavieb projektu, t. j. Eurovea Tower a Eurovea Riverside v čase vyhotovenia tohto Prospektu ale ešte získané neboli. Povoľovacie procesy sú často zdĺhavé administratívne konania, spravidla zahŕňajúce množstvo zainteresovaných strán (napríklad správcov inžinierskych sietí, iných developerov, obce, iné orgány verejnej správy, vlastníkov susedných nehnuteľností, aktivistov, verejnosť) s rôznymi záujmami, ktoré môžu ovplyvniť časový harmonogram vydávania povolení a parametre projektového konceptu a návrhu. Značné oneskorenie vydávania povolení a podstatná zmena schválených projektových parametrov môžu vážne ohroziť celkovú uskutočniteľnosť projektu a aj jeho ziskovosť.

Náležitý projektový návrh a plánovanie sú dôležité na vytvorenie produktu s parametrami, ktoré požaduje daný trh, ako aj na splnenie požiadaviek stanovených v rôznych stavebných predpisoch. Ak projekt nie je náležite navrhnutý, pričom sa problém zistí až v neskoršom štádiu výstavby, môže dôjsť k vzniku dodatočných nákladov. Niektoré zmeny návrhu, ktoré sa vykonajú počas obdobia výstavby, môžu viesť k vzniku povinnosti absolvovať ďalší povoľovací proces. V takom prípade sa Emitent vystavuje riziku, že sa nepodarí získať náležité povolenie, čím by sa mohli porušiť príslušné predpisy, a tým závažne nepriaznivo ovplyvniť trvanie výstavby projektu alebo aj jeho celkovú uskutočniteľnosť.

Chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybného konštrukcie, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami a tým vyvolanou celkovou negatívnou publicitou. V krajnom

prípade môžu zlyhania vo fáze projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu výrazne presiahnuť krytie zabezpečené dodávateľmi služieb.

Projekt Eurovea II – byty je v čase vyhotovenia tohto Prospektu v rôznych fázach developmentu a výstavby, teda vo fázach, ktoré sú ovplyvňované množstvom interných a externých faktorov. Emitent pri realizácii projektov dodržiava platnú legislatívu, spolupracuje s osvedčenými obchodnými partnermi, pravidelne monitoruje stav, časový vývoj aj rozpočet projektov, vyhodnocuje a navrhuje nápravné opatrenia a na základe toho rokujú s partnermi (najmä s generálnym dodávateľom stavby) o nových podmienkach spolupráce. Napriek tomu skupina Emitenta nemôže zaručiť, že rozostavané projekty budú dokončené presne podľa plánovaného harmonogramu či s plánovanou mierou ziskovosti.

S cieľom znížiť riziká spojené s developerským projektom existuje v rámci Emitenta a spoločností v jeho skupine niekoľko vnútorných kontrol, t. j. špecifické systémy na kontrolu nákladov, ako aj na procesy projektového manažmentu, ktoré umožňujú pravidelnú kontrolu projektov. Napriek všetkým opatreniam však riziká spojené s developerskou činnosťou môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov

Spoločnosť Eurovea 2, a.s. nakúpila pozemky určené na výstavbu projektu Eurovea II - byty od tretích strán. Nemožno vylúčiť dodatočné spochybnenie vlastníckych práv spoločnosti Eurovea 2, a.s. k predmetným pozemkom, čo by mohlo mať za následok stratu príslušných práv k nehnuteľnosti. Aj také prípady môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

Na úspešnú realizáciu svojich developerských projektov musí Emitent získať potrebné povolenia a zúčastniť sa rôznych komplexných povoľovacích procesov, ktoré zahŕňajú viaceré orgány, súkromné aj verejné subjekty. Vzhľadom na zložitosť povoľovacieho procesu a zmeny predpisov nemožno vylúčiť, že niektoré povolenia boli alebo budú udelené v rozpore s platnými predpismi. Bez ohľadu na to, či takú situáciu spôsobil Emitent, jeho spriaznené spoločnosti alebo tretia strana, môže dôjsť k odobratiu alebo zmene niektorých povolení, čo môže negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

Ak Emitent v týchto plánovaných krokoch neuspeje, môže to významne znížiť hodnotu nehnuteľnosti a ohroziť schopnosť Emitenta plniť si záväzky z Dlhopisov.

Špecifické riziká spojené so segmentom rezidenčných nehnuteľností

Okrem rizikových faktorov, ktoré sa vo všeobecnosti vzťahujú na komerčné nehnuteľnosti, existujú aj ďalšie riziká týkajúce sa rezidenčného segmentu. Medzi najvýznamnejšie môžeme zaradiť riziko zníženia dostupnosti financovania kúpy bytov zo strany zákazníkov kvôli výraznejšiemu zvýšeniu sadzieb hypotekárnych úverov a sprísneniu podmienok poskytovania hypotekárnych úverov zo strany finančných inštitúcií. Tiež významným rizikom je riziko zníženia dopytu po novom bývaní kvôli menej pozitívnemu očakávaniu zákazníkov ohľadom budúcnosti (spomalenie hospodárskeho rastu a podobne) a z toho vyplývajúci odklad nákupu nehnuteľností na neskôr.

Riziko zmluvných protistrán

Emitent a jeho skupina sú vystavení rizikám súvisiacim s rôznymi zmluvnými protistranami. Neplnenie zmluvných záväzkov alebo neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

Na projektovanie a výstavbu projektu Eurovea II - byty bude použitých viacero dodávateľov, ktorí budú vykonávať rôzne projekčné a stavebné činnosti a poskytovať rôzne doplnkové služby potrebné na dokončenie projektu. Napriek tomu, že si Emitent zakladá na korektných vzťahoch s obchodnými partnermi, nemôže zaručiť, že vplyvom nepredvídateľných udalostí nedôjde k predčasnému ukončeniu týchto zmluvných vzťahov či zmene ich parametrov. To by mohlo mať negatívny vplyv na priebeh a včasné dokončenie projektu a jeho

konečnú ziskovosť. Neplnenie dodávateľov z hľadiska dohodnutého časového harmonogramu alebo dohodnutej kvality môže nepriaznivo ovplyvniť celkovú realizáciu projektu Eurovea II - byty. Ak budú existovať určité kúpne zmluvy uzavreté so zákazníkmi, ako budúci vlastníkami na nedokončený projekt vo výstavbe, môže projektovej spoločnosti vzniknúť povinnosť zaplatiť pokuty za oneskorené dodanie, pričom môže dôjsť až k zrušeniu predmetnej kúpnej zmluvy. Existuje riziko negatívneho dopadu nedostatkov a chýb návrhu a/alebo stavebných prác na činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

Riziko prevádzkovej závislosti na spoločníkoch

Prevádzka Emitenta je závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo skupiny Emitenta. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Akákoľvek podpora činností Emitenta v priebehu developmentu projektu Eurovea II – byty, ale najmä po jeho dokončení za účelom jeho správy, bude personálne zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov spoločností zo skupiny Emitenta. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko stretu záujmov spoločníkov Emitenta a Majiteľov Dlhopisov

Nemožno vylúčiť, že v budúcnosti niektorý zo spoločníkov Emitenta (alebo akcionárov ich materských spoločností) začne podnikateľ kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív, atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech spoločníkov Emitenta a spoločností v jeho skupine skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov. Také zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť splniť záväzky z Dlhopisov.

Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta a existuje riziko, že si Emitent nedokáže včas a v plnom rozsahu uplatniť svoje práva vyplývajúce zo zmlúv s tretími stranami. Osobitne zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania prípadného vnútrogrupinového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou

Podnikanie Emitenta zahŕňa výstavbu, správu majetku/nehnutelností, riadenie investícií a predaj nehnuteľností. Dopyt po nehnuteľnostiach závisí aj od makroekonomických podmienok slovenskej ekonomiky, ako aj ekonomiky Eurozóny a Európskej únie ako celku. Všeobecná makroekonomická a politická situácia ovplyvňuje správanie obchodných partnerov Emitenta. Najmä v prípade investorov môže negatívna situácia a predpokladaný vývoj obmedziť ich súčasný alebo budúci dopyt, zdržať ich rozhodovanie a nepriaznivo ovplyvniť podmienky spolupráce s Emitentom. Finančné výsledky Emitenta môžu byť okrem iného priamo aj nepriamo ovplyvnené rastom HDP, národným dôchodkom, infláciou, demografickými faktormi, monetárnou a daňovou politikou, úrokovými sadzbami a takisto celkovou úrovňou investícií v Slovenskej republike a celkovo Európskej únii.

Osobitne vo vzťahu k udalostiam vo Veľkej Británii a v krajinách Európskej únie, vláda Veľkej Británie dňa 29. marca 2017 podala oficiálnu žiadosť o vystúpenie z Európskej únie. V dôsledku toho je možné očakávať, že Veľká Británia prestane byť členským štátom Európskej únie najneskôr 31. októbra 2019. Vzniká mnoho otázok ohľadom nejasného budúceho vzťahu Veľkej Británie a Európskej únie. Nie je možné určiť dopad tejto udalosti a/alebo ďalších možných súvisiacich záležitostí na podnikanie a makroekonomickú situáciu na Slovensku a v nadväznosti na to na podnikanie Emitenta.

Emitent nemá rating

Emitentovi do dátumu Prospektu nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou. Nie je možné vylúčiť, že Emitent nebude v budúcnosti čeliť vyšším nákladom, resp. horším podmienkam pri získavaní externých zdrojov financovania svojich potrieb v porovnaní so subjektmi na trhu, ktorým bol rating udelený. Emitent k dátumu vyhotovenia Prospektu nezamýšľa požiadať o pridelenie ratingu.

Menové riziko

Emitent môže byť vystavený riziku výmenných kurzov v prípade, ak by niektoré položky z tržieb, nákladov, pohľadávok a záväzkov Emitenta boli realizované v inej mene ako euro, ktorá je prezentačnou menou v účtovných závierkach Emitenta. Emitent tak môže byť vystavený riziku výmenného kurzu a aj napriek skutočnosti, že na jeho elimináciu môže používať rôzne formy zabezpečenia, v prípade možného neočakávaného vývoja v neprospech Emitenta by mohlo dôjsť k negatívnemu vplyvu na podnikanie Emitenta a pokles jeho zisku.

Úrokové riziko

Ak bude dlhové financovanie Emitenta poskytnuté ako financovanie s pohyblivou úrokovou sadzbou (naviazanou napr. na sadzbu EURIBOR), môžu trhové výkyvy v referenčných úrokových sadzbách ovplyvniť úrokové náklady, ale aj hodnotu derivátových transakcií slúžiacich na zníženie úrokového rizika, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť zisk a vlastné imanie Emitenta.

Riziká spojené so súdnym alebo podobným konaním

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu si Emitent nie je vedomý žiadnych súdnych konaní vedených proti nemu, ktoré by mohli podstatne ovplyvniť finančnú situáciu alebo vyhladky Emitenta. Nemožno však vylúčiť podanie žaloby alebo začatie súdneho konania proti Emitentovi v budúcnosti v rámci vykonávania jeho bežnej podnikateľskej činnosti. Také prípady môžu nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhladky Emitenta, a to buď priamo prostredníctvom súvisiacich nákladov a uložených sankcií, alebo nepriamo prostredníctvom negatívnej publicity.

Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu

Emitent je vystavený špecifickým rizikám realitného trhu (podnikanie v oblasti predaja nehnuteľností a realitného developmentu), akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu kupujúcich v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby cien a aktivita konkurenčných developerov. Emitent generuje výnosy na splácanie svojich záväzkov predovšetkým z príjmov z predaja, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť, finančné vyhladky Emitenta a hodnotu developerského projektu.

Počas obdobia spomalenia alebo recesie môže dôjsť k zníženiu dopytu v oblasti realitného trhu, ktorý môže spôsobiť pokles dopytu kupujúcich po rezidenčnom bývaní. Toto zníženie dopytu môže mať nepriaznivý vplyv na ceny a tým sa negatívne prejaviť na hospodárskych výsledkoch Emitenta.

Riziko spojené so životným prostredím

Posudzovanie vplyvu na životné prostredie je témou, ktorá stále vo významnejšej miere ovplyvňuje rozhodovanie Emitenta. Trend neustále prísnejších zákonov a nariadení týkajúcich sa vplyvu na životné prostredie je vo významnej miere posilnený rastúcimi požiadavkami na ekologicky prijateľné riešenie s nízkymi prevádzkovými nákladmi. Negatívne dopady rizík spojených s riadením nehnuteľností a životným prostredím môžu mať nepriaznivý vplyv na prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť a finančné vyhladky Emitenta.

Riziko nedostatočného poistenia majetku

Nehnutelnosti vo vlastníctve Emitenta sú ohrozené radom prírodných a ľudských faktorov, ktoré môžu mať za následok ich poškodenie alebo zničenie. Hoci na väčšinu týchto rizík sú nehnuteľnosti poistené, nie je možné zaručiť, že v prípade škodovej udalosti poistné plnenie úplne pokryje vzniknutú škodu. Pre niektoré veľmi špecifické riziká na poistnom trhu neexistuje dostupné poistné krytie alebo je také poistné krytie neprímerane nákladné, alebo do určitej miery obmedzené. Poistné zmluvy sa riadia zložitým súborom pravidiel a podmienok a nemožno zaručiť, že podmienky na výplatu poistného krytia budú v každom prípade splnené. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku vyplývajúca z nedostatočného krytia škody na nehnuteľnostiach vo vlastníctve Emitenta môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky Emitenta.

Riziko závislosti na službách a riziko straty kľúčových osôb

Emitent závisí od poskytovania služieb zo strany spoločností v skupine Emitenta. Kľúčovými osobami v skupine Emitenta sú najmä členovia manažmentu podieľajúci sa na vytváraní a realizácii kľúčových stratégií. Ich činnosť je rozhodujúca pre celkové riadenie skupiny Emitenta a uskutočňovanie jej stratégie. Skupina Emitenta vynakladá úsilie na udržanie týchto osôb napriek silnejúcemu dopytu po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore. Nemožno ale zaručiť, že tieto osoby si skupina Emitenta udrží alebo že bude schopná osloviť a získať iné osoby, ktoré ich nahradia. Strata týchto osôb by mohla negatívne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho hospodárske výsledky a finančnú situáciu.

2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi

Potenciálny investor do Dlhopisov si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:

- (i) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch;
- (ii) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
- (iii) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (iv) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov a tomuto Prospektu, predovšetkým všetkým aspektom a následkom ich podriadenosti; a
- (v) byť schopný oceniť (buď sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť niesť možné riziká.

Riziko spojené s podriadenosťou Dlhopisov

Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú podriadené osobitne voči Nadradeným úverovým pohľadávkam. To okrem iného znamená, že nároky Majiteľov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú v žiadnom prípade uspokojené skôr než Nadradené úverové pohľadávky. Podmienky Dlhopisov uvádzajú výslovne, že Majitelia s takýmto podriadením súhlasia.

Akákoľvek pohľadávka vyplývajúca z Dlhopisov bude v konkurze na majetok Emitenta, v likvidácii Emitenta a v reštrukturalizácii Emitenta podriadená všetkým ostatným nepodriadeným pohľadávkam Emitenta a takáto

pohľadávka bude uspokojená až po uspokojení všetkých ostatných pohľadávok okrem pohľadávok, ktoré sú viazané rovnakou alebo podobnou podmienkou podriadenosti.

Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov

Investori by si mali byť vedomí, že Hlavný manažér bude oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach/pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, pričom prípadný preplatok, ak vznikne, bude bez zbytočného odkladu vrátený na účet investora. V prípade skrátenia objednávky nebude potenciálny investor schopný uskutočniť investíciu do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme. Skrátenie objednávky teda môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov. Emitent tiež môže pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia, pričom po takom pozastavení alebo ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované

Obmedzenie účinnosti niektorých ustanovení Podmienok v dôsledku podriadeného charakteru Dlhopisov

Akákkoľvek predčasná splatnosť alebo odkúpenie Dlhopisov je podmienená tým, že v dobe kedy o predčasnej splatnosti Dlhopisov bude rozhodovať Emitent alebo Schôdza (alebo Majiteľ požiadá o odkúpenie Dlhopisov), od Dátumu emisie Dlhopisov uplynuli aspoň tri roky (ako minimálne obdobie, na ktoré možno dohodnúť záväzok podriadenosti podľa Obchodného zákonníka) a zároveň že došlo k úplnému splateniu Nadradených úverových pohľadávok.

Napriek tomu, že Podmienky obsahujú rôzne negatívne a iné záväzky Emitenta, ktorých porušenie štandardne zakladá právo požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov, Majitelia nikdy nebudú oprávnení uplatniť ani požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov, ak od Dátumu emisie Dlhopisov neuplynuli aspoň tri roky a zároveň ak Nadradené úverové pohľadávky neboli úplne splatené.

Riziko nesplatenia

Investícia do Dlhopisov rovnako ako akákkoľvek iná pôžička podlieha riziku nesplatenia. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať úroky z Dlhopisov a hodnota pre Majiteľov pri odkúpení môže byť nižšia ako výška ich pôvodnej investície, za určitých okolností môže byť hodnota i nula. Schopnosť Emitenta splatiť istinu z Dlhopisov závisí predovšetkým od schopnosti generovať voľné peňažné toky z držaných realitných projektov. Ak by dlžníci Emitenta prestali plniť svoje záväzky voči nemu, mohla by mať táto skutočnosť negatívny vplyv na schopnosť Emitenta riadne a včas plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou

Vlastník Dlhopisu, ktorého výnos je určený rozdielom medzi menovitou hodnotou Dlhopisu a jeho nižšou emisnou cenou určenou emisným kurzom, je vystavený riziku poklesu ceny takéhoto Dlhopisu v dôsledku rastu trhových úrokových sadzieb. Kým je nominálny výnos po dobu existencie Dlhopisov fixovaný, aktuálna trhová úroková sadzba na finančnom trhu sa zvyčajne denne mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení cena Dlhopisu, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisu spravidla klesne na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, cena Dlhopisu sa spravidla zvýši na úroveň, kedy je jeho výnos približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisu.

Riziko likvidity

Emitent požiadá o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, nemožno ale zaručiť, že Dlhopisy budú prijaté na obchodovanie. Aj keby Dlhopisy boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, neexistuje záruka, že sa vytvorí a pretrvá dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi a nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu cenu. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

Menové riziko

Ak Dlhopis je emitovaný v inej mene, ako je domáca mena Majiteľa dlhopisu, investícia môže v prípade nepriaznivého pohybu výmenného kurzu meny stratiť svoju hodnotu.

Riziko inflácie

Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov môže mať vplyv inflácia. Inflácia znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia takisto spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna.

Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné platby 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 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 investor predpokladá alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia než predpokladaná čiastka.

Výnosy z Dlhopisov môžu podliehať zrážkovej dani. Majiteľ dlhopisov 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 dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

Riziká vyplývajúce zo zmeny práva

Dlhopisy sú vydávané podľa právnych predpisov Slovenskej republiky platných ku dňu ich vydania. Zmeny právnych predpisov a zmeny súdnej alebo úradnej praxe po tomto dni, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený, môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov dlhopisov ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov

Potenciálni investori do Dlhopisov by si mali byť vedomí, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Ani Emitent, ani Hlavný manažér nemá ani nepreberá zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa jurisdikcie jeho založenia alebo jurisdikcie, kde je činný (pokiaľ sa líšia). Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta ani na Hlavného manažéra v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov.

Riziko predčasného splatenia

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k tretiemu výročiu dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do dňa konečnej splatnosti. Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia.

Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“

Nepredvídateľná udalosť (napr. prírodná katastrofa, teroristický útok) schopná spôsobiť poruchy na finančných trhoch a rýchly pohyb menových kurzov môžu mať vplyv na hodnotu Dlhopisov. Negatívny vplyv takýchto udalostí by mohol spôsobiť zníženie návratnosti peňažných prostriedkov investovaných Emitentom a ohroziť tak schopnosť Emitenta splatiť všetky splatné sumy vyplývajúce z Dlhopisov. Ďalej môže byť hodnota Dlhopisov a akékoľvek príjmy z nich ovplyvnené globálnou udalosťou (politickú, ekonomickejši inej povahy), ku ktorej môže dôjsť aj v inej krajine než v tej, kde sú Dlhopisy vydané a obchodované.

Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky, dane a iné výdavky

Na výnos investície do Dlhopisov budú mať vplyv aj poplatky, ktoré musia hrať investori. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovní poplatkov účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom, zúčtovaním a evidenciou Dlhopisov. Tieto poplatky môžu zahŕňať poplatky za otvorenie účtov, prevody cenných papierov, či prevody peňažných prostriedkov. Investori by sa s týmito poplatkami mali dôkladne oboznámiť ešte predtým, ako urobia investičné rozhodnutie. Výšku výnosov môžu ovplyvniť aj ďalšie platby požadované v súvislosti s Dlhopismi, napríklad dane a ďalšie výdavky.

3. ZODPOVEDNÉ OSOBY A VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť Eurovea byty, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6608/B, v mene ktorej konajú Ing. Ľuboš Kaštan, člen predstavenstva a Peter Píš, člen predstavenstva.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v celom Prospekte v súlade so skutočnosťou a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť alebo zmeniť ich význam.

V Bratislave, dňa 9. júla 2019

Ing. Ľuboš Kaštan
člen predstavenstva

Peter Píš
člen predstavenstva

4. ÚDAJE O EMITENTOVI

4.1 Audítori Emitenta

Individuálnu účtovnú závierku Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2018 a za obdobie od vzniku Emitenta dňa 17. júna 2017 do 31. decembra 2017, obe zostavené v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi, overila audítorská spoločnosť RETI Consult s.r.o., so sídlom Robotnícka 4417/9, 903 01 Senec, Slovenská republika, zapísaná v zozname vedenom Úradom pre dohľad nad výkonom auditu s číslom audítorskej licencie 403.

V priebehu obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v zmysle vyššie uvedených účtovných závierok Emitenta, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie účtovnej závierky.

4.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Preto historické finančné údaje Emitenta pochádzajú z jeho individuálnych auditovaných účtovných závierok za rok končiaci 31. decembra 2018 a za obdobie od vzniku Emitenta dňa 17. júna 2017 do 31. decembra 2017 zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov (SAS).

Vybrané finančné údaje z uvedených účtovných závierok Emitenta v súlade so SAS (v EUR) sú nasledovné:

Výkaz ziskov a strát <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>	za obdobie do 31. decembra 2018	za obdobie do 31. decembra 2017
Náklady na hospodársku činnosť	1 200	1 488
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-1 200	-1 488
Pridaná hodnota	-1 200	-703
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Náklady na finančnú činnosť	372	317
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-372	-317
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-1 572	-1 805
Daň z príjmov	0	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 572	-1 805

Súvaha <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>	31. december 2018	31. december 2017
Peniaze a účty v bankách	24 496	27 145
SPOLU MAJETOK	24 496	27 145

Vlastné imanie	24 124	25 695
Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-1 804	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 572	-1 805
Závazky	372	1450
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0	0
Dlhodobé rezervy	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0
Krátkodobé záväzky	372	1450
Záväzky z obchodného styku	372	700
Iné záväzky	0	750
Vlastné imanie a záväzky celkom	24 496	27 145

4.3 Informácie o Emitentovi

(a) História Emitenta

Emitent vznikol v roku 2017 pod názvom Paler a.s. a do dňa vyhotovenia Prospektu nevykonával významnejšiu vlastnú podnikateľskú činnosť. Na základe prevodu 100% akcií v Emitentovi sa ku dňu 29. mája 2019 stala jediným akcionárom Emitenta spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia, Cyperská republika.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno	Eurovea byty, a.s.
Miesto registrácie	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6608/B, IČO: 50 957 414

LEI:	097900BJHB0000203846
Vznik eminenta	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 17. júna 2017.
Doba trvania	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia	Emitent bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou zmluvou bez výzvy na upisovanie akcií.
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Právny poriadok:	Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.
Sídlo:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2 594 18 822
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta predstavuje 25 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené. Základné imanie je rozvrhnuté na 5 kusov kmeňových listinných akcií znejúcich na meno v menovitej hodnote 5 000 EUR.
Zakladateľská listina a stanov:	Emitent bol založený zakladateľskou zmluvou a dňa 5. júna 2017 vydal stanov.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 2 stanov Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v odseku 4.4(a) nižšie).
Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).

(c) Najnovšie a najdôležitejšie udalosti dôležité pre vyhodnotenie solventnosti Emitenta

V priebehu roka 2019 nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

(d) Investície

Investície Emitenta budú súvisieť s realizáciou rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty, ktorý je popísaný nižšie. Emitent od dátumu naposledy uverejnenej účtovnej závierky neuskutočnil, ani sa nezaviazal uskutočniť žiadne významné investície a žiadny z orgánov Emitenta neschválil akúkoľvek takúto investíciu, s výnimkou investícií súvisiacich s projektom Eurovea II - byty tak, ako je popísaný nižšie.

4.4 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Predmet činnosti

Podľa čl. 2 stanov Emitenta a zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí: nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva; sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby; prenájom nehnuteľností; prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov; prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom; správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností; prípravné práce k realizácii stavby; uskutočňovanie stavieb a ich zmien; dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov; a inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

(b) Hlavné činnosti

Emitent je účelová projektová spoločnosť založená výlučne za účelom developmentu a predaja rezidenčnej časti projektu Eurovea II - byty.

Opis projektu Eurovea II - byty

Projekt Eurovea 2 – byty bude pozostávať z dvoch samostatných celkov – Eurovea Riverside a Eurovea Tower. K obľúbenému bytovému domu Eurovea na nábreží Dunaja tak pribudne pokračovanie v podobe sesterského bytového domu. Nový bytový dom Eurovea Riverside sa plynule napojí na svojho predchodcu, vďaka čomu doplní panorámu mestskej zástavby na nábreží Dunaja. V tejto časti pribudne 96 nových bytov s neobmedzeným výhľadom na Dunaj. Na druhej strane, Eurovea Tower, tzv. prvý slovenský mrakodrap s výškou 168 m, vytvorí uzol medzi jadrom historického centra a novými rozvojovými zónami nadväzujúcimi na Čulenovu. Eurovea Tower ponúkne 45 poschodí, 389 rezidiencií, z toho 20 luxusných bytov a mezonetov, unikátne výhľady na celé mesto, vysoký štandard, exkluzívne lobby, obchodné priestory, prechod suchou nohou do shoppingu a dostatok parkovania.

Eurovea 2 – byty budú súčasťou novovznikajúcej štvrte EUROVEA CITY, dynamickej, obchodnej, zábavnej, obytnej a administratívnej štvrte, v ktorej pribudnú nové parky, námestia, športoviská a verejné priestory a stane sa tak ideálnym miestom pre život a relax v centre Bratislavy.

V súčasnosti na dotknutých pozemkoch prebiehajú prípravné a sanačné práce. Dokončenie celého projektu je naplánované na rok 2022.

(c) Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent súťaží na trhu rezidenčných nehnuteľností v Bratislave.

Ponuku bytov v novostavbách v 1Q 2019 tvorilo 98 aktívnych projektov (napríklad Nová Dunajská, Dom športu, Byty Bystrická, Nuppu, Slniečnice-Mesto, GalvaniHome a ďalšie) v Bratislave spolu s 2 246 voľnými bytovými jednotkami a klesajúcu tendenciu z konca roka 2018 vystriedal nárast ponuky bytov. Oproti tomu dopyt po bytových jednotkách v nových projektoch v Bratislave klesol o 43,8% v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka. Iba 22,8% z celkového počtu bytov sa podarilo zazmluvniť. Najmenej predaných bytových jednotiek v Bratislave zaznamenávajú napríklad projekty Nové Byty Staré Mesto a GalvaniHome, ktorým sa nepodarilo zazmluvniť ani 10% bytov. Najviac predaných bytov bolo v okresoch Bratislava II a Bratislava IV.

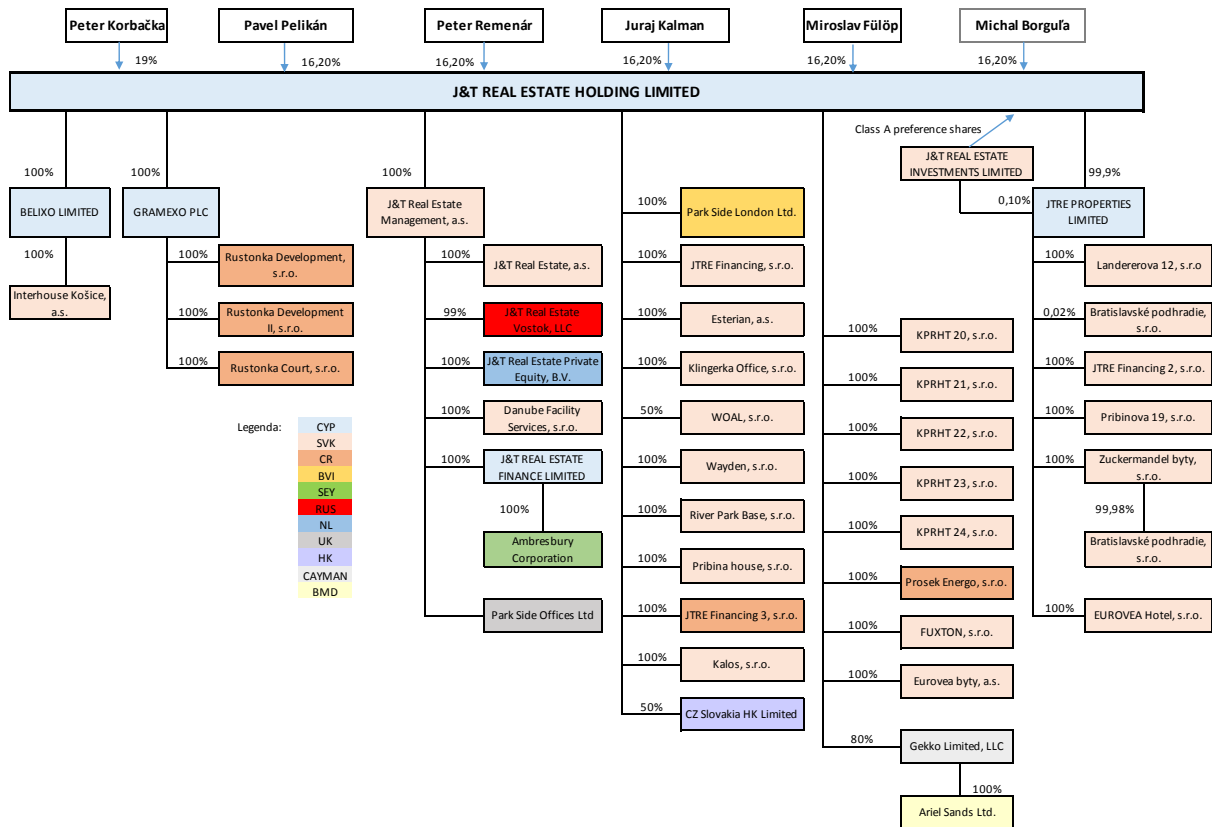
Medzi najviac ponúkané bytové jednotky patria stále dvojizbové byty. Priemerná výmera predávaných bytov v 1Q 2019 poklesla oproti predchádzajúcemu kvartálu vo všetkých kategóriách a to v priemere o 30,6 m². Priemerná cena voľných bytov v bratislavských novostavbách za prvý kvartál 2019 vzrástla na 2 322 EUR/m² (bez DPH). Pre porovnanie za rok 2018 dosiahla úroveň 2 219 EUR/m² (bez DPH). Tento nárast je zaznamenávaný dlhodobo a momentálne sa nepredpokladá klesajúca tendencia. Najdrahšie byty sa trvalo nachádzajú v prvom okrese Bratislava I (priemerná cena voľných bytov predstavuje 2 977 EUR/m²) a najlacnejšie v okrese Bratislava IV (priemerná cena voľných bytov predstavuje 1 952 EUR/m²).

Primárny trh nehnuteľností výrazne spomaľuje, a to platí pre Bratislavu a postupne i ďalšie väčšie krajské mestá na Slovensku. Jednotlivé regióny a mestá sa však líšia dynamikou. Bratislavský rezidenčný trh novostavieb je výrazne v prepade v objeme nákupov nových bytov od krízy v roku 2008.

4.5 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Emitenta v skupine

Organizačná štruktúra skupiny Emitenta k 17. júnu 2019 je nasledovná:



*Údaje uvedené v percentách vyjadrujú jednotlivé podiely na hlasovacích právach a na základnom imaní.

(b) Organizačná štruktúra skupiny Emitenta

Emitent má jediného akcionára, a to spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanú v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 217553 („**JTRE Holding**“). JTRE Holding priamo vlastní 100% podiel a 100% hlasovacích práv v Emitentovi.

Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding.

Spoločnosť JTRE Holding ovláda skupinu spoločností a sama je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).

Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding a nepriamo ho spoločne ovládajú a kontrolujú osoby Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Miroslav Fülöp a Michal Borguľa.

(c) Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny Emitenta

Vzhľadom k tomu, že Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov, prevádzka Emitenta je a bude závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo skupiny Emitenta. Akákoľvek podpora činností Emitenta v priebehu developmentu projektu Eurovea II – byty,

ale najmä po jeho dokončení za účelom jeho správy, bude personálne zabezpečovaná prostredníctvom ľudských zdrojov spoločností zo skupiny Emitenta.

Emitent a spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. uzatvoria zmluvu o developmente, prostredníctvom ktorej bude Emitent realizovať výstavbu rezidenčnej časti projektu Eurovea II. Emitent je ďalej stranou zmluvy o spoločnom postupe pri výstavbe polyfunkčného súboru Eurovea 2, ktorá bola uzatvorená 6. júna 2019 medzi Emitentom, Eurovea 2, a.s. a Pribinova Y, a.s., ktorá určuje podmienky spolupráce a zosúladenia jednotlivých činností, ktoré majú byť vykonávané jednotlivými stranami pri realizácii projektu Eurovea II.

4.6 Informácie o trende

Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho poslednej zverejnenej auditovanej individuálnej účtovnej závierky u neho nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok a Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný vplyv na perspektívu Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

4.7 Prognózy a odhady zisku

Emitent nezverejnil žiadnu prognózu ani odhad zisku a ani ich v tomto Prospekte neuvádza.

4.8 Riadiace a dozorné orgány

Emitent je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánom Emitenta je predstavenstvo a dozorným orgánom Emitenta je dozorná rada.

(a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

Predstavenstvo Emitenta

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Emitenta. Je oprávnené konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupuje Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu účtovnú závierku a mimoriadnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Emitenta.

Predstavenstvo má dvoch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Emitenta. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie člena predstavenstva je dva roky. V mene spoločnosti konajú a za spoločnosť podpisujú vždy dvaja členovia predstavenstva spoločne.

Pracovná kontaktná adresa všetkých členov predstavenstva je adresa sídla Emitenta. Prehľad relevantných údajov o členoch predstavenstva Emitenta je uvedený nižšie.

Ing. Ľuboš Kaštan

Funkcia s dňom vzniku:	Člen predstavenstva od 17. júna 2017
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Ľuboš Kaštan absolvoval Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave, Stavebnú fakultu, odbor Ekonomika a riadenie stavebníctva. V súčasnej dobe pôsobí ako Senior Projekt manažér v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s. Taktiež pôsobí ako predseda predstavenstva v spoločnosti Panorama byty a.s. a

člen predstavenstva v spoločnosti Pribinova Y a.s.

Plynule hovorí anglickým a ruským jazykom.

Peter Piš

Funkcia s dňom vzniku:	Člen predstavenstva od 17. júna 2017
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Peter Piš absolvoval Master of Business Science na City University v Bratislave.</p> <p>V súčasnej dobe pôsobí ako riaditeľ prenájmu komerčných nehnuteľností v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s.</p> <p>Taktiež pôsobí ako člen predstavenstva v spoločnosti Pribinova Y, a.s.</p> <p>Plynule hovorí anglickým jazykom.</p>

Dozorná rada Emitenta

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Emitenta. V zmysle Obchodného zákonníka a stanov Emitenta dozorná rada dohliada na činnosť predstavenstva a na podnikanie Emitenta. Dozorná rada zvoláva mimoriadne valné zhromaždenie, ak si to vyžaduje záujem Emitenta vrátane prípadov, ak dozorná rada odhalí závažné porušenie povinností členov predstavenstva alebo podstatné nedostatky v činnostiach Emitenta. Dozorná rada je oprávnená overovať, či Emitent vykonáva svoje podnikanie v súlade s platnými právnymi predpismi, stanovami Emitenta a pokynmi valného zhromaždenia.

Dozorná rada preskúmava účtovné závierky Emitenta ako aj návrh na rozdelenie zisku a úhradu strát a predkladá svoje stanovisko k týmto záležitostiam valnému zhromaždeniu (ak sa podľa platných právnych predpisov vyžaduje). Dozorná rada tiež udeľuje predchádzajúce schválenie v prípadoch ustanovených v Obchodnom zákonníku a stanovách Emitenta.

Dozorná rada pozostáva z troch členov. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie. Predsedu a podpredsedu dozornej rady menuje valné zhromaždenie spomedzi jej členov. Funkčné obdobie členov dozornej rady je dva roky, pokiaľ sa člen dozornej rady funkcie nevzdá alebo sa výkon jeho funkcie skončí inak.

Pracovná kontaktná adresa všetkých členov dozornej rady je adresa sídla Emitenta. Prehľad relevantných údajov o jednotlivých členoch dozornej rady Emitenta je uvedený nižšie.

Mgr. Ivana Kelemenová

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 17. júna 2017
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Ivana Kelemenová absolvovala Fakultu managementu Univerzity Komenského v Bratislave so špecializáciou na finančný management.</p> <p>V súčasnej dobe pôsobí ako špecialista financovania realitných projektov v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s.</p> <p>Taktiež pôsobí ako člen dozornej rady v spoločnostiach Pribinova Y, a.s. a JEZERKA, a.s.</p> <p>Plynule hovorí anglickým jazykom.</p>

Mgr. Petra Ladecká

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 17. júna 2017
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Petra Ladecká absolvovala štúdium Verejnej správy a regionálneho rozvoja na Vysokej škole ekonomickej a manažmentu verejnej správy v Bratislave.</p> <p>V súčasnej dobe pôsobí ako vedúca oddelenia Property Management v</p>

spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s.

Taktiež zastáva funkciu v dozornej rade spoločnosti Pribinova Y, a.s.

Matúš Paulen

Funkcia s dňom vzniku:	Člen dozornej rady od 17. júna 2017
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	Matúš Paulen absolvoval štúdium na Vysokej Škole Manažmentu, BSBA program City University of Seattle v Bratislave. V súčasnej dobe pôsobí ako vedúci oddelenia Property Management v spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s. Taktiež pôsobí ako konateľ vo Waving s.r.o., a zastáva funkciu v dozornej rade spoločnosti Pribinova Y, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom.

(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami členov riadiacich a dozorných orgánov Emitenta k Emitentovi a ich súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

(c) Postupy orgánov a dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločností

Emitent nemá zriadený výbor pre audit alebo revízny výbor. Emitent v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník.

Emitent sa v čase vyhotovenia Prospektu neriadi Kódexom správy spoločností na Slovensku vypracovaného Stredoeurópskou asociáciou správy a riadenia spoločností (ďalej len **Kódex**), a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Emitenta ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že Emitent niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Emitent pravidlá stanovené v Kódexe výslovne do svojej správy a riadenia neimplementoval, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Emitent pre účely tohto Prospektu vyššie uvedené vyhlásenie.

4.9 Hlavný akcionár

(a) Kontrola nad Emitentom

Jediným akcionárom Emitenta je spoločnosť JTRE Holding, ktorá vlastní 100% podiel v Emitentovi a má 100% hlasovacích práv na Emitentovi.

Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť JTRE Holding. Spoločnosť JTRE Holding ovláda skupinu spoločností a sama je spoločne ovládaná týmito osobami s nasledovnými podielmi na základnom imaní a hlasovacích právach: Peter Korbačka (19%), Peter Remenár (16,2%), Pavel Pelikán (16,2%), Juraj Kalman (16,2%), Miroslav Fülöp (16,2%), Michal Borguľa (16,2%).

Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú z právnych predpisov Slovenskej republiky. Osobitné opatrenia nad rámec právnych predpisov Slovenskej republiky Emitent neprijal.

(b) Dojednania, ktoré môžu viesť k zmene kontroly nad Emitentom

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nie sú Emitentovi známe žiadne mechanizmy ani dojednania, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Emitentom.

4.10 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Preto historické finančné údaje Emitenta pochádzajú z jeho individuálnych auditovaných účtovných závierok za rok končiaci 31. decembra 2018 a za obdobie od vzniku Emitenta dňa 17. júna 2017 do 31. decembra 2017 zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov, ktoré sú v plnom rozsahu uvedené ako Príloha 1 a Príloha 2 Prospektu.

Účtovné závierky boli overené audítorm. Správy audítora boli bez výhrad a tvoria súčasť uvedených účtovných závierok Emitenta.

Finančné údaje z uvedených účtovných závierok Emitenta v súlade so SAS (v EUR) sú nasledovné:

Výkaz ziskov a strát <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>	za obdobie do 31. decembra 2018	za obdobie do 31. decembra 2017
Výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Náklady na hospodársku činnosť	1 200	1 488
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-1 200	-1 488
Pridaná hodnota	-1 200	-703
Výnosy z finančnej činnosti	0	0
Náklady na finančnú činnosť	372	317
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-372	-317
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	-1 572	-1 805
Daň z príjmov	0	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 572	-1 805
Súvaha <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>	31. december 2018	31. december 2017
Neobežný majetok	0	0
Obežný majetok	24 496	27 145
Zásoby	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	0	0
Finančný majetok	0	0
Peniaze a účty v bankách	24 496	27 145
SPOLU MAJETOK	24 496	27 145
Vlastné imanie	24 124	25 695
Základné imanie	25 000	25 000
Kapitálové fondy	0	0
Zákonné rezervné fondy	2 500	2 500
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-1 804	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-1 572	-1 805
Závazky	372	1450
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0	0
Dlhodobé rezervy	0	0
Dlhodobé bankové úvery	0	0

E	Krátkodobé záväzky	372	1450
m	Záväzky z obchodného styku	372	700
i	Iné záväzky	0	750
t	Vlastné imanie a záväzky celkom	24 496	27 145
e			
n	Prehľad peňažných tokov	za obdobie do	za obdobie do
t	<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS v skrátenom rozsahu, v EUR)</i>	31. decembra 2018	31. decembra 2017
n			
e	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
m	Peňažné toky z prevádzky	-2 649	-355
á	Zaplatené úroky	0	0
	Prijaté úroky	0	0
P	Zaplatená daň z príjmov	0	0
o	Vyplatené dividendy	0	0
v	Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo	-2 649	-355
i	výskytu		
n	Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
n	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-2 649	-355
o			
s	Peňažné toky z investičnej činnosti		
t	Nákup dlhodobého majetku	0	0
	Prijmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
z	Poskytnuté pôžičky	0	0
v	Splátky poskytnutých pôžičiek	0	0
e	Prijaté dividendy	0	0
r	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
e	Peňažné toky z finančnej činnosti		
j	Prijmy zo zvýšenia základného imania	0	25 000
n	Prijmy zo zvýšenia rezervného fondu	0	2 500
i	Prijmy z úverov a ostatných záväzkov z finančnej činnosti	0	0
ť	Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
	Splátky prijatých úverov	0	0
a	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	27 500
	(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných	-2 649	27 145
a	ekvivalentov		
n	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	27 145	0
i	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na koniec roka	24 496	27 145

nezverejnil žiadne predbežné finančné údaje za obdobie po 31. decembri 2018.

4.11 Súdne, správne a arbitrážne konania

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Prospektu, Emitent nie je a za obdobie posledných 12 mesiacov nebol účastníkom žiadneho súdneho konania, správneho konania ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný negatívny vplyv na finančnú situáciu Emitenta.

4.12 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

Od 31. decembra 2018 nedošlo k významným zmenám vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

4.13 Významné zmluvy

Emitent eviduje nasledujúce zmluvy ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu:

- (a) zmluva o spoločnom postupe pri výstavbe polyfunkčného súboru Eurovea 2 uzatvorená medzi Eurovea 2, a.s., Pribinova Y, a.s. a Emitentom zo dňa 6. júna 2019 uzatvorená za účelom určenia podmienok spolupráce a zosúladenia jednotlivých činností, ktoré majú byť vykonávané jednotlivými stranami pri realizácii projektu Eurovea II;
- (b) nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien uzatvorená medzi Eurovea 2, a.s., ako prenajímateľom a budúcim povinným, a Emitentom, ako nájomcom a budúcim oprávneným, zo dňa 6. júna 2019, uzatvorená za účelom umožnenia realizácie stavieb na predmetných pozemkoch a stanovenia podmienok pre budúce zriadenie vecných bremien; a
- (c) nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecných bremien uzatvorená medzi Eurovea 2, a.s., ako prenajímateľom a budúcim povinným, a Emitentom, ako nájomcom a budúcim oprávneným, zo dňa 6. júna 2019, uzatvorená za účelom umožnenia realizácie stavieb na predmetných pozemkoch a stanovenia podmienok pre budúce zriadenie vecných bremien.

Emitent neviduje žiadne ďalšie zmluvy uzatvorené mimo bežného podnikania Emitenta, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči Majiteľom Dlhopisov.

5. ÚDAJE O CENNÝCH PAPIEROCH

5.1 Zájmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

Emitent poveril Aranžéra na základe zmluvy o zabezpečení vydania Dlhopisov činnosťou spojenou s prípravou a zabezpečením vydania Dlhopisov, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent ďalej na základe zmluvy o zabezpečení umiestnenia Dlhopisov poverí spoločnosť J & T BANKA, a.s. ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov. Emitent tiež poveril spoločnosť J & T BANKA, a.s. konajúcu prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike činnosťami Administrátora, Agenta pre výpočty a Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

Hlavný manažér môže byť motivovaný predat' Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov. Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na emisii Dlhopisov, v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na emisii môže okrem prípravy emisie Dlhopisov spočívať aj v upísaní celej, alebo časti emisie Dlhopisov na primárnom trhu. Hlavný manažér môže Emitentovi v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Prostriedky získané z emisie Dlhopisov môžu byť použité na splatenie existujúcich úverových záväzkov Emitenta alebo člena jeho skupiny voči Hlavnému manažérovi.

Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s emisiou Dlhopisov povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.

Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícii Administrátora a Kótačného agenta.

Okrem uvedeného ku dňu vyhotovenia Prospektu Emitentovi nie sú známe iné záujmy podstatné pre emisiu a ponuku Dlhopisov.

5.2 Dôvody ponuky a použitie výťažku z Emisie

Účelom použitia finančných prostriedkov získaných vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov v súvislosti s emisiou, týkajúcich sa najmä vypracovania Prospektu a súvisiacich služieb, schválenia Prospektu, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (odmeny, náklady a výdavky spolu v odhadovanej výške okolo 1,4 milióna EUR) je financovanie výstavby rezidenčnej časti plánovaného projektu Eurovea II - byty v Bratislave.

5.3 Opis a podmienky Dlhopisov

Táto časť Prospektu v zmysle § 3 ods. 11 zákona č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) nahrádza emisné podmienky Dlhopisov. Z dôvodu prehľadnosti je číslovaná oddelene a na túto časť Prospektu sa odkazuje ako na **Podmienky**.

1. EMITENT DLHOPISOV

1.1 Emitentom Dlhopisov je spoločnosť Eurovea byty, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6608/B.

1.2 O vydaní Dlhopisov rozhodlo predstavenstvo Emitenta rozhodnutím zo dňa 4. júla 2019.

2. DRUH, NÁZOV, MENOVIÁ HODNOTA A EMISNÝ KURZ

2.1 Druhom cenného papiera je podriadený dlhopis v zmysle §20a Zákona o dlhopisoch.

2.2 Názov Dlhopisov je Eurovea byty 2024.

2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 70 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac 70 000 kusov.

2.4 ISIN Dlhopisov je SK4000015723.

2.5 Dlhopisy budú vydané v mene euro.

2.6 Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len **Emisný kurz**) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti 5,75 % p. a. Pre Dátum emisie ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na 75,61% Menovitej hodnoty.

2.7 Emisný kurz každého Dlhopisu upísaného po Dátume emisie sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$EK = \frac{1}{(1 + 0,0575)^{Zostávajúca splatnosť}}$$

kde *Zostávajúca splatnosť* bude vypočítaná ako počet dní odo dňa upísania daného Dlhopisu do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený číslom 360.

2.8 Pre účely výpočtu Emisného kurzu (ako aj iných výpočtov podľa Podmienok) sa bude mať za to, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdelených do 12 mesiacov po 30 kalendárnych dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynutých dní (ďalej len **Konvencia BCK Standard 30E/360**).

2.9 Emisný kurz sa uvádza v percentách Menovitej hodnoty a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta, pričom do výpočtu nie sú zahrnuté žiadne poplatky.

3. PODOBA, FORMA A SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**).
- 3.2 Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa.
- 3.3 Dátum vydania Dlhopisov (tiež **Dátum emisie**) je stanovený na 12. augusta 2019. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

4. MAJITELIA DLHOPISOV A ZÁSTUPCA

- 4.1 Majiteľmi Dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii (ďalej len **Majitelia**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.
- 4.2 Pokiaľ právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa za oprávneného majiteľa Dlhopisov vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmito Podmienkami.
- 4.3 Osoby, ktoré majú byť Majiteľmi dlhopisov a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP alebo člena CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.
- 4.4 Zástupca Majiteľov nebol ustanovený.
- 4.5 **Príslušná evidencia** znamená evidenciu Majiteľov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP, alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa, ktorého Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

5. PREVODITEĽNOSŤ DLHOPISOV

- 5.1 Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s článkom 13.3 nižšie prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty.
- 5.2 K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu v Príslušnej evidencii.

6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

- 6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami a ďalšie práva upravené v týchto Podmienkach.

- 6.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou (i) obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**), (ii) práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch a (iii) podriadenosti Dlhopisov ako vyplýva z článku 7 nižšie.
- 6.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

7. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA; ZÁVÄZOK PODRIADENOSTI

- 7.1 Záväzky z Dlhopisov budú zakladať nezabezpečené, nepodmienené a podriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a podriadené voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi rovnako.
- 7.2 Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch, nemôžu byť teda splatené skôr ako od Dátumu emisie Dlhopisov neuplynuli aspoň tri roky (ako minimálne obdobie, na ktoré možno dohodnúť záväzok podriadenosti podľa Obchodného zákonníka). Záväzku podriadenosti podľa tohto článku 7 a súvisiacich ustanovení v článku 12 a 14 nižšie podliehajú všetky pohľadávky z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi vrátane pohľadávky na zaplatenie Menovitej hodnoty, úroku z omeškania alebo akéhokoľvek iného plnenia súvisiaceho s Dlhopismi (ďalej len **Podriadené pohľadávky z Dlhopisov**).
- 7.3 Všetky Podriadené pohľadávky z Dlhopisov sú tiež podriadené voči Nadradeným úverovým pohľadávkam. To znamená, že akékoľvek nároky Majiteľov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov v žiadnom prípade nebudú uspokojené skôr než Nadradené úverové pohľadávky.
- 7.4 Akákoľvek Podriadená pohľadávka z Dlhopisov bude v konkurze na majetok Emitenta, v likvidácii Emitenta a v reštrukturalizácii Emitenta podriadená všetkým ostatným nepodriadeným pohľadávkam Emitenta a takáto pohľadávka bude uspokojená až po uspokojení všetkých ostatných pohľadávok okrem pohľadávok, ktoré sú viazané rovnakou alebo podobnou podmienkou podriadenosti.
- 7.5 Každý Majiteľ kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisov výslovne súhlasí so záväzkom podriadenosti podľa tohto článku 7 a súvisiacich ustanovení v článku 12 a 14 nižšie. V rozsahu, v akom sa týka práv veriteľov z Nadradených úverových pohľadávok, sa táto dohoda medzi Emitentom a každým Majiteľom o podriadenosti Dlhopisov považuje za zmluvu v prospech týchto veriteľov z Nadradených úverových pohľadávok ako tretích osôb.

Nadradená úverová pohľadávka pre účely Podmienok znamená akúkoľvek pohľadávku voči Emitentovi na úhradu akejkoľvek čiastky podľa podmienok akejkoľvek úverovej zmluvy, ktorú uzavrie Emitent za účelom alebo v súvislosti s výstavbou projektu Eurovea II - byty vrátane súvisiacich plnení, zabezpečenia a akýchkoľvek súvisiacich práv a vrátane akýchkoľvek dodatkov, zmien alebo novácií. K 9. júlu 2019 predstavoval objem Nadradených úverových pohľadávok nula EUR.

8. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Majiteľom a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu v súlade s týmito Podmienkami.

9. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

Emitent sa do doby splnenia všetkých záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

9.1 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta

Emitent (a) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovedným za (spoločne ďalej len **prevziať** vrátane v kontexte použitia jeho iných slovných druhov s týmto slovným základom) akékoľvek Záväzky a (b) nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva Emitenta k jeho súčasnému alebo budúcemu majetku, ak najneskôr súčasne so zriadením takéhoto zabezpečovacieho práva nezabezpečí, aby jeho záväzky vyplývajúce z Dlhopisov boli zabezpečené rovnocenne s takto zabezpečovanými záväzkami.

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s Nadradenými úverovými pohľadávkami;
- (b) prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s refinancovaním Nadradených úverových pohľadávok, pričom výška istiny nového úveru môže prevyšovať v tom čase nesplatenú istinu Nadradených úverových pohľadávok za predpokladu, že akékoľvek takto získané prostriedky z refinancovania, ktoré nebudú použité na splatenie Nadradených úverových pohľadávok:
 - (i) bez toho, aby bol dotknutý všeobecný zákaz v článku 9.3 nižšie, nesmú byť použité na vyplatenie dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta;
 - (ii) nesmú byť poskytnuté na účely dlhového financovania (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe;
- (c) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany Emitenta.

Záväzky znamenajú záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania okrem týchto Dlhopisov vrátane ručiteľských záväzkov. Pre účely definície Záväzkov znamenajú „ručiteľské záväzky“ záväzky Emitenta za záväzky tretích osôb z dlhového financovania v prospech tretích osôb vo forme ručiteľského vyhlásenia, inej formy ručenia alebo prevzatia spoločného a nerozdielneho záväzku.

9.2 Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom

Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe okrem úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti (napr. odloženie splátky kúpnej ceny bytu alebo nájomného).

9.3 Obmedzenie distribúcií

Emitent nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevyplatí dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta alebo akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi vrátane jeho kapitálových fondov.

Skupina pre účely týchto Podmienok znamená v ktorýkoľvek deň JTRE Holding a (i) každú spoločnosť, ktorú JTRE Holding priamo alebo nepriamo ovláda a tiež (ii) každú spoločnosť, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku JTRE Holding alebo spĺňa k takému dňu podmienky pre zaradenie do konsolidovaného celku JTRE Holding.

JTRE Holding pre účely týchto Podmienok znamená J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanú v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 217553.

9.4 Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

Emitent neuzavrie so žiadnou Blízkou osobou transakciu, ktorej predmetom je scudzenie majetku Emitenta (vrátane majetku jeho dcérskych spoločností) za podmienok iných než pri bežnom obchodnom styku ani žiadne také obchody, ktoré by vzhľadom na svoju povahu, účel alebo riziko nevykonali s inou než Blízkou osobou.

Blízka osoba znamená (a) každú spoločnosť v Skupine, (b) každú fyzickú osobu, ktorá je akcionárom (priamym či nepriamym) Emitenta alebo členom štatutárneho orgánu ktorejkoľvek spoločnosti v Skupine, (c) každú blízkú osobu (v zmysle Občianskeho zákonníka) týchto fyzických osôb a (d) každú právnickú osobu, ktorú ovláda fyzická osoba alebo spoločne ovládajú viaceré fyzické osoby uvedené v bode (b) alebo (c).

10. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

10.1 K 9. júlu 2019 predstavoval objem Nadradených úverových pohľadávok nula EUR. Emitent oznámi Majiteľom podľa článku 20 uzavretie akejkoľvek zmluvy alebo vykonanie akéhokoľvek iného úkonu, v dôsledku ktorého vznikne akákoľvek Nadradená úverová pohľadávka a tiež stav splácania a akékoľvek podstatné navýšenie Nadradenej úverovej pohľadávky alebo ich iné podstatné zmeny. Medzi informácie oznamované podľa tohto článku patria hlavne informácie o:

- (a) uzavretí príslušnej úverovej zmluvy vrátane uvedenia výšky úverového rámca, doby splatnosti a identity veriteľov a o uzatvorení dodatku k nej, pokiaľ mení vyššie uvedené;
- (b) čerpaní podľa úverovej zmluvy (uvedenie výšky načerpanej istiny);
- (c) stave splácania Nadradenej úverovej pohľadávky; a
- (d) predčasnej splatnosti Nadradenej úverovej pohľadávky.

10.2 Emitent oznámi Majiteľom podľa článku 20 podstatné informácie týkajúce sa projektu Eurovea II - byty, pričom medzi informácie oznamované podľa tohto článku patria hlavne informácie o:

- (a) aktuálnom stave výstavby projektu Eurovea II - byty;
- (b) hodnotení časového harmonogramu projektu Eurovea II - byty a o prípadnom podstatnom zdržaní stavebných prác, pokiaľ nastalo;
- (c) aktuálnom stave predaja (alebo predpredaja) bytov v rámci projektu Eurovea II - byty,

pričom každá takáto informácia bude reflektovať postup vo výstavbe a zmeny uskutočnené voči poslednému obdobiu, určenému podľa článku 10.3 nižšie, za ktoré boli obdobné informácie Majiteľom oznámené.

10.3 Informácie podľa článku 10.1 a 10.2 bude Emitent oznamovať v súhrnnej forme (spolu s ročnou alebo priebežnou účtovnou závierkou) za bezprostredne predchádzajúce obdobie vždy do 30. apríla a do 30. septembra každého roka. Prvýkrát takéto oznámenia vykoná najneskôr 30. apríla 2020 za obdobie od Dátumu emisie do 30. apríla 2020.

10.4 Emitent tiež bezodkladne oznámi Majiteľom podľa článku 20 akýkoľvek predaj svojho majetku, v dôsledku ktorého vznikne povinnosť Majiteľa čiastočne predčasne splatiť Dlhopisy podľa článku 12.5;

10.5 Emitent tiež bude zverejňovať podľa článku 20 všetky informácie, ktoré je povinný zverejniť podľa príslušných právnych predpisov v čase a v rozsahu požadovanými týmito právnymi predpismi. Uvedené platí aj pre zverejňovanie regulovaných informácií, pokiaľ budú Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Ročnú účtovnú závierku overenú audítorom a priebežnú účtovnú závierku za každý finančný polrok zverejní Emitent vždy v lehotách podľa článku 10.3, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.

11. VÝNOS DLHOPISOV

Dlhopisy nie sú úročené. Výnos z Dlhopisov je určený ako rozdiel medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom.

12. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

12.1 Konečné splatenie

- (a) Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo 12. augusta 2024 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**). Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov však Emitent splatí Podriadené pohľadávky z Dlhopisov až po úplnom splatení všetkých Nadradených úverových pohľadávok.
- (b) Majiteľ nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov podľa článku 14 nižšie.

12.2 Odkúpenie Dlhopisov

- (a) Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.
- (b) Dlhopisy odkúpené Emitentom nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať v majetku Emitenta a prípadne ich znovu predá alebo ich oznámením Administrátorovi urobí predčasne splatnými ku dňu uvedenom v takom oznámení. V ten deň práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.

12.3 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k tretiemu výročiu Dátumu emisie (teda 12. augusta 2022) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent písomným oznámením Majiteľom určiť, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné. Každý takto stanovený deň bude **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 37 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.
- (b) Každé určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.
- (c) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (takáto čiastka ďalej len ako **Diskontovaná hodnota**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.7, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.
- (d) Súčasne so splátkou Diskontovanej hodnoty vyplatí Emitent každému Oprávnenému príjemcovi (ako je definovaný v článku 13.3) v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta mimoriadny úrokový výnos. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude vypočítaná podľa nasledujúceho vzorca:

$$MV = \left(RV * \frac{m}{48} \right) * DH$$

kde:

MV znamená mimoriadny úrokový výnos;

DH znamená Diskontovaná hodnota;

RV znamená ročný výnos, ktorý predstavuje sadzbu vo výške 5,75 % p. a. a pre účely dosadenia do vzorca vyššie bude vyjadrený v desatinnom tvare ako 0,0575;

m znamená počet začatých mesiacov zostávajúcich odo Dňa predčasnej splatnosti Dlhopisov do Dňa konečnej splatnosti.

- (e) Každý Majiteľ kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta (vrátane navýšenia o mimoriadny úrokový výnos), pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.
- (f) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov Emitent môže uplatniť právo určiť Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta, iba ak:
 - (i) všetky Nadradené úverové pohľadávky sú úplne splatené; alebo
 - (ii) veritelia Nadradených úverových pohľadávok súhlasili s určením Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.

12.4 Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta, v dôsledku čoho súčasní (ku dňu vyhotovenia Prospektu) koncoví vlastníci Emitenta, t. j. Peter Korbačka, Peter Remenár, Pavel Pelikán, Juraj Kalman, Miroslav Fulop a Michal Borguľa prestanú byť oprávnení spolu priamo alebo nepriamo vykonávať viac ako 51 % hlasovacích práv v Emitentovi, Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 20 bezodkladne, najneskôr však do piatich Pracovných dní, od kedy sa o takej skutočnosti dozvedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti mal dozvedieť (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak (i) nastane uvedená zmena kontroly a zároveň (ii) všetky Nadradené úverové pohľadávky boli úplne splatené a (iii) uplynuli najmenej tri roky od Dátumu emisie, každý Majiteľ bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť najneskôr do 60 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly (deň takéhoto odkúpenia bude **Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa**).
- (b) Žiadosť podľa odseku vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný. V žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi cenu za

odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpisania žiadosti.

- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého ním vlastneného Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.7, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.
- (d) Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi mimoriadny úrokový výnos. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná ako 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.
- (e) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov, Emitent bude povinný odkúpiť Dlhopisy podľa tohto článku až po uplynutí najmenej troch rokov od Dátumu emisie a len pokiaľ všetky Nadradené úverové pohľadávky budú úplne splatené.

12.5 Podmienené povinné čiastočné splatenie pri nakladaní s aktívami Emitenta

- (a) Emitent je povinný bezodkladne, najneskôr však do 10 Pracovných dní od jeho prijatia, oznámiť Majiteľom spôsobom podľa článku 20, že prijal Čistý výtazok z nakladania, ktorý v jednej transakcii alebo v súhrne viacerých transakcií dosahuje 7 000 000 EUR (ďalej len **Oznámenie o nakladaní**).
- (b) Ak (i) Emitent prijme Čistý výtazok z nakladania vo výške, ktorá v jednej transakcii alebo v súhrne viacerých transakcií dosahuje 7 000 000 EUR a zároveň (ii) všetky Nadradené úverové pohľadávky boli úplne splatené, (iii) uplynuli najmenej tri roky od Dátumu emisie a (iv) do Dňa konečnej splatnosti zostávajú viac než štyri mesiace, Emitent bude povinný čiastočne predčasne splatiť všetky (nie len niektoré) Dlhopisy vo výške zodpovedajúcej prijatému Čistému výtazku z nakladania. V Oznámení o nakladaní je Emitent povinný určiť aj deň, kedy nastane takáto čiastočná predčasná splatnosť, pričom takýto deň nemôže byť stanovený neskôr než 30 dní od vykonania Oznámenia o nakladaní (ďalej len **Deň čiastočnej predčasnej splatnosti**).
- (c) Oznámenie o nakladaní je neodvolateľné a zavazuje Emitenta k vyplateniu v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti časti Menovitej hodnoty každého Dlhopisu, a to vo výške zodpovedajúcej pomeru prijatého Čistého výtazku z nakladania a celkového počtu všetkých vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov k okamihu vzniku tejto povinnosti (ďalej len **Splatná časť Menovitej hodnoty**).
- (d) V takomto prípade Emitent splatí (prostredníctvom Administrátora) v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti Splatnú časť Menovitej hodnoty vo vzťahu k všetkým vydaným a doposiaľ nesplateným Dlhopisom.

- (e) Menovitá hodnota každého vydaného a nesplateného Dlhopisu sa v dôsledku vyššie uvedeného predčasného splatenia zníži a to v pomere Splatnej časti Menovitej hodnoty a Menovitej hodnoty, a to ku dňu nasledujúcemu po Rozhodnom dni pre Deň čiastočnej predčasnej splatnosti. Znížená Menovitá hodnota každého vydaného a nesplateného Dlhopisu sa teda vypočíta podľa vzorca:

$$\text{Znížená menovitá hodnota} = \text{Menovitá hodnota} \times \left(1 - \frac{\text{Splatná časť Menovitej hodnoty}}{\text{Menovitá hodnota}} \right)$$

pričom výsledná znížená Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude zaokrúhľená na celé eurá nadol.

- (f) Pre účely tohto článku Podmienok:

Nakladanie znamená predaj (najmä predaj bytov v rámci projektu Eurovea II - byty), udelenie licencie, prevod, pôžička alebo iné nakladanie zo strany akejkoľvek osoby s akýmkoľvek aktívom, záväzok alebo obchod či už prostredníctvom jednej dobrovoľnej alebo nedobrovoľnej transakcie alebo série transakcií, prostredníctvom prevodu aktív alebo akcií.

Čistý výťažok z nakladania znamená protiplnenie, ktoré má Emitent obdržať (vrátane protiplnenia započítaním) za Nakladanie vykonané Emitentom po odpočítaní:

- (i) akýchkoľvek primeraných a preukázaných nákladov, ktoré Emitentovi vzniknú v súvislosti s týmto Nakladaním; a
 - (ii) akejkoľvek dane, poplatku alebo inej platby určenej právnymi predpismi, ktorá vznikla a ktorú Emitent musí uhradiť v súvislosti s týmto Nakladaním.
- (g) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov Emitent bude povinný vykonať predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto článku až po uplynutí najmenej troch rokov od Dátumu emisie a len pokiaľ všetky Nadradené úverové pohľadávky budú úplne splatené. Predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto článku bude vykonané bez akéhokoľvek mimoriadneho úrokového výnosu.

12.6 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných úrokových výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných podľa podmienok Dlhopisov, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov zaplatiť tieto čiastky budú pre účely týchto podmienok Dlhopisov považované za úplne splnené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

13. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

13.1 Mena

Emitent sa zaväzuje splatiť Menovitou hodnotu v mene euro. Menovitá hodnota bude splatená Majiteľom podľa týchto Podmienok a v súlade s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

13.2 Deň výplaty

- (a) Menovitá hodnota každého z Dlhopisov s prípadnou úpravou podľa príslušných ustanovení týchto Podmienok bude Emitentom vyplatená prostredníctvom Administrátora jednorazovo ku dňom uvedeným v týchto Podmienkach (taký deň podľa okolností zahŕňa Deň konečnej splatnosti, Deň predčasnej splatnosti, Deň čiastočnej predčasnej splatnosti a Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta, a každý z týchto dní sa označuje tiež len ako **Deň výplaty**).
- (b) Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.
- (c) **Pracovný deň** znamená akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike a CDCP bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vysporiadované medzibankové obchody v mene euro.

13.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

- (a) Menovitá hodnota dlhopisov bude vyplácaná osobám, ktoré budú podľa Príslušnej evidencie preukázateľne Majiteľmi ku koncu pracovnej doby CDCP v príslušný Rozhodný deň (ďalej len **Oprávnený príjemca**).
- (b) **Rozhodný deň** znamená:
 - (i) pre účely výplaty z dôvodu rozhodnutia Schôdze Majiteľov na základe nastania Dňa predčasnej splatnosti, Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi ako je definovaný v odseku 19.4(a) nižšie;
 - (ii) pre účely výplaty Splatnej časti Menovitej hodnoty v súlade s článkom 12.5 vyššie, deň, ktorý je tridsiatym (30.) kalendárnym dňom predchádzajúcim Deň výplaty; a
 - (iii) pre účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty deň, ktorý je tridsiatym (30.) kalendárnym dňom predchádzajúcim Deň výplaty.
- (c) Pre účely určenia Oprávneného príjemcu nebude Emitent ani Administrátor prihliadať k prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty. Pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty, pričom na výzvu Administrátora je každý Majiteľ povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

13.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplatu Menovitej hodnoty Oprávneným príjemcom bezhotovostným prevodom na ich účet vedený v banke alebo v pobočke zahraničnej banky v členskom štáte Európskej únie podľa inštrukcie, ktorú príslušný Oprávnený príjemca oznámi Administrátorovi, pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.
- (b) Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom

Administrátora), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).

- (c) Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávneného príjemcu takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať:
 - (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
 - (ii) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávneného príjemcu.
- (d) Akýkoľvek Oprávnený príjemca, ktorý v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť aktuálny doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávneného príjemcu s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. Ak vyššie uvedené doklady a najmä doklad o daňovom domicile nebudú Administrátorovi doručené v stanovenej lehote, bude Administrátor postupovať, akoby mu doklady predložené neboli. Oprávnený príjemca môže tieto podklady dokazujúce nárok na daňové zvýhodnenie doručiť následne a žiadať Emitenta prostredníctvom Administrátora o refundáciu zrážkovej dane. Emitent má v takomto prípade právo požadovať od Oprávneného príjemcu úhradu všetkých priamych aj nepriamych nákladov vynaložených na refundáciu dane. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné).
- (e) Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok splatiť Menovitú hodnotu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:
 - (i) Oprávnený príjemca včas nedoručil riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto článku;

- (ii) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé; alebo
- (iii) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť.

Oprávnenému príjemcovi v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.

- (f) Ak Administrátor v primeranom čase po Dni výplaty nemôže vykonať výplatu akejkoľvek dlžnej čiastky z Dlhopisov z dôvodov omeškania na strane Oprávneného príjemcu alebo z iných dôvodov na strane Oprávneného príjemcu (napr. v prípade jeho smrti), môže Administrátor bez toho, aby boli dotknuté oprávnenia podľa § 568 Občianskeho zákonníka a podľa vlastného uváženia alebo na pokyn Emitenta, zložiť dlžnú čiastku na náklady Oprávneného príjemcu (alebo jeho právneho nástupcu) do úschovy u notára alebo dlžnú čiastku sám uschovať. Zložením dlžnej čiastky do úschovy sa záväzok Emitenta a Administrátora v súvislosti s platbou takej čiastky považuje za splnený a Oprávnenému príjemcovi (alebo jeho právnomu nástupcovi) v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos v súvislosti s uschovaním a neskoršou výplatou danej čiastky.

13.5 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

Emitent spoločne s Administrátorom je oprávnený rozhodnúť o zmene miesta vykonávania výplat (platobného miesta), pričom takáto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom ujmu. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

14. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

14.1 Prípady neplnenia záväzkov

Každý z nasledovných prípadov predstavuje **Prípád neplnenia záväzkov**:

- (a) **Neplnenie.** Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti. Pre odstránenie pochybností neuhradenie Menovitej hodnoty Dlhopisov alebo inej čiastky z dôvodu, že nedošlo k úplnému splateniu všetkých Nadradených úverových pohľadávok nie sú Prípadi neplnenia záväzkov.
- (b) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v odseku (a) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z Podmienok (vrátane záväzkov podľa článku 12.5) alebo je v omeškaní s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom.
- (c) **Neplnenie ostatných záväzkov Emitenta (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný Záväzok Emitenta v celkovej čiastke prevyšujúcej 1 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) nebude Emitentom splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka

je splatná a pokiaľ uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatní právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad alebo ktorý bol stanovený dohodou medzi Emitentom a príslušným veriteľom, pokiaľ by Emitent v dobrej viere neuplatnil námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutočnil platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bol uznaný povinným plniť.

Záväzok Emitenta pre účely tohto odseku znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Emitenta k peňažnému plneniu vyplývajúci z (i) bankových alebo iných úverov a pôžičiek a k nim prislúchajúcemu príslušenstvu, (ii) všetkých ostatných foriem dlhového financovania, (iii) swapových zmlúv, termínovaných menových a úrokových obchodov a ostatných derivátov a (iv) akéhokoľvek ručenia poskytnutého Emitentom.

- (d) **Platobná neschopnosť.** (i) Emitent podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo obdobné konanie, účelom ktorého je speňaženie majetku dlžníka a kolektívne uspokojenie veriteľov alebo postupné uspokojenie veriteľov dohodnuté v reštrukturalizačnom pláne podľa platného a účinného zákona o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len **Obdobné konanie**) na svoj majetok; (ii) na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že Emitentov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nebude schopný uhradiť v čase ich splatnosti.
- (e) **Likvidácia.** Je vydané právoplatné rozhodnutie súdu v Slovenskej republike alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia Emitenta o zrušení Emitenta s likvidáciou.
- (f) **Koniec obchodovania.** Z dôvodu porušenia povinnosti Emitenta Dlhopisy prestanú byť obchodované po dobu dlhšiu ako sedem dní na regulovanom voľnom trhu BCPB alebo inom regulovanom trhu BCPB (alebo jej nástupcu) a Dlhopisy zároveň nebudú obchodované na inom regulovanom trhu v Európskej únii.
- (g) **Premeny.** V dôsledku premeny Emitenta, kde bude Emitent vystupovať ako zúčastnená osoba (najmä zlúčenie, splynutie, prevod obchodného imania na spoločníka, rozdelenie), prejdú záväzky z Dlhopisov na osobu, ktorá výslovne neprijme (platne záväzným a vynútiteľným spôsobom) všetky záväzky Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov s výnimkou prípadov, kedy takéto prevzatie záväzkov Emitenta z Dlhopisov vyplýva z aplikovateľnej právnej úpravy.

14.2 Následky Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípady neplnenia záväzkov a zároveň v danom momente boli Nadradené úverové pohľadávky úplne splatené, potom môžu Majitelia, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s článkom 19.1 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

14.3 Vylúčenie opakovania

Majiteľ nemá právo požiadať o zvolanie Schôdze, ak ide o taký Prípád neplnenia záväzkov, vo vzťahu ku ktorému Schôdza už v minulosti bola zvolaná a buď neprijala uznesenie o uplatnení práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov, alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

14.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzok splatiť Menovitú hodnotu s úpravou podľa článku 14.5 nižšie) sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len (i) potom, čo boli Nadradené úverové pohľadávky splatené a zároveň (ii) po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 19.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 13.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.
- (b) Emitent sám alebo prostredníctvom Administrátora je oprávnený požadovať od Majiteľa, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.
- (b) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov, bez ohľadu na to, že nastal Deň predčasnej splatnosti, Emitent splatí Podriadené pohľadávky z Dlhopisov až po úplnom splatení všetkých Nadradených úverových pohľadávok.

14.5 Čiastka predčasného splatenia

- (a) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu v jeho vlastníctve s úpravou podľa dohody v tomto článku. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané pre účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľovi v Deň predčasnej splatnosti bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.7 vyššie pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.
- (b) Každý Majiteľ kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení, pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

15. PREMLČANIE

Práva z Dlhopisov sa premlčia uplynutím doby 10 rokov odo dňa ich splatnosti.

16. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

16.1 Určená prevádzkareň a výplatné miesto

Určená prevádzkareň a výplatné miesto Administrátora (ďalej len **Určená prevádzkareň**) sú na nasledujúcej adrese:

J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

16.2 Administrátor

Činnosť Administrátora spojenú s výplatami úrokových výnosov a splatením Dlhopisov bude zabezpečovať pre Emitenta spoločnosť J & T BANKA, a.s. prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike podľa Zmluvy s administrátorom.

16.3 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

Emitent je oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho Administrátora a o určení inej alebo ďalšej Určenej prevádzkarne Administrátora. Zmeny Administrátora a Určenej prevádzkarne sa považujú za zmeny platobného miesta. Zmeny nesmú spôsobiť Majiteľom Dlhopisov podstatnú ujmu. Rozhodnutie o poverení iného alebo ďalšieho Administrátora Emitent oznámi Majiteľom Dlhopisov. Akákoľvek takáto zmena nadobudne účinnosť uplynutím lehoty 15 dní odo dňa takéhoto oznámenia, pokiaľ v takom oznámení nie je určený neskorší dátum účinnosti.

16.4 Vzťah Administrátora a Majiteľov

Administrátor koná v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo Zmluvy s Administrátorom ako zástupca Emitenta a jeho právny vzťah k Majiteľom vyplýva iba zo Zmluvy s administrátorom.

17. KOTAČNÝ AGENT

17.1 Činnosť kotočného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh bude pre Emitenta vykonávať J & T BANKA, a.s. Emitent je oprávnený rozhodnúť o tom, že poverí výkonom služieb kotočného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti (ďalej len **Kotačný agent**). Táto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom podstatnú ujmu.

17.2 Emitent prostredníctvom Kotočného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na regulovaný voľný trh BCPB.

17.3 Kotačný agent koná v súvislosti s plnením povinností Kotočného agenta ako zástupca Emitenta a nie je v žiadnom právnom vzťahu s Majiteľmi.

18. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov dohodnúť na (i) akejkoľvek zmene ktoréhokoľvek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy, alebo je uskutočnená za účelom opravy

zrejmeho omylu alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (ii) akejkoľvek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokoľvek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom ujmu.

19. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

19.1 Iniciovanie schôdze Majiteľov

- (a) Majitelia Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov (ďalej len **Schôdza**) v súlade so Zákonom o dlhopisoch a ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi. Každý Majiteľ, ktorý požiada o zvolanie Schôdze, je povinný v Žiadosti uviesť, aký počet Dlhopisov vlastní a spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je v zmysle článku 4 vyššie v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti o zvolanie Schôdze.
- (b) Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušným Majiteľom vzatá späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr tri Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, prísluší Majitelia sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

19.2 Zvolanie Schôdze

- (a) Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote 15 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov, ak nastane a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov (kde za pretrvávajúci Prípád neplnenia záväzkov sa bude považovať taký, ktorý nebol napravený).
- (b) Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 15 Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Emitent je tiež kedykoľvek oprávnený zvolať Schôdzu z vlastného podnetu.
- (c) Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a nenastal Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

19.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 20 nižšie, a to najneskôr päť Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.
- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
 - obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;

- označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
 - miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;
 - program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí, ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a
 - Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.
- (c) Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

19.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

Schôdze je oprávnený sa zúčastniť a hlasovať na nej každý Majiteľ, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ Dlhopisov v zmysle článku 4 vyššie (ďalej len **Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi**) na konci siedmeho kalendárneho dňa pred dňom konania príslušnej Schôdze (ďalej len **Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi**). K prevodom Dlhopisov uskutočneným po Rozhodnom dni pre účasť na Schôdzi sa neprihliada.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento pojem definovaný nižšie) originál plnej moci s úradne overeným podpisom Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi, resp. jej štatutárneho orgánu, ak ide o právnickú osobu, spolu s doloženým originálom alebo kópiou platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi (prípadne aj samotný splnomocnenec, ak je právnická osoba) registrovaná, pričom takáto plná moc je s výnimkou zjavných nedostatkov nevyvrátiteľným dôkazom oprávnenia splnomocnenca zúčastniť sa a hlasovať na Schôdzi v mene zastupovanej Osoby oprávnenej k účasti na Schôdzi. Po skončení Schôdze odovzdá Predseda Schôdze plnú moc do úschovy Emitenta.

- (b) Hlasovacie právo

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má toľko hlasov z celkového počtu hlasov, koľko zodpovedá pomeru medzi Menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľom bola k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi dlhopisov boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi ostatné Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré sa zúčastnia Schôdze. Na Schôdzi nemajú právo hlasovať Majitelia, ktorými sú sám Emitent a osoby ním kontrolované alebo jemu blízke (ďalej **Vylúčené osoby**), tieto osoby sa ale na Schôdzi môžu zúčastniť.

Pre odstránenie pochybností Vylúčenou osobou nie je Majiteľ, ktorého eviduje a na ktorého účet koná Vylúčená osoba v rámci držiteľskej správy alebo podobného vzťahu. Vo vzťahu k Dlhopisom vlastneným takýmto Majiteľom môže vykonávať hlasovacie právo aj daná Vylúčená osoba ako správca.

(c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastniť sa Schôdze, a to buď prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, alebo prostredníctvom riadne splnomocnenej osoby. Na Schôdzi sú ďalej oprávnení zúčastniť sa akíkoľvek iní členovia štatutárneho, dozorného, kontrolného alebo riadiaceho orgánu Emitenta a/alebo Administrátora, iní zástupcovia Administrátora, notár a hostia prizvaní Emitentom a/alebo Administrátorom, resp. akékoľvek iné osoby, ktorých účasť na Schôdzi bola odsúhlasená Emitentom a Administrátorom.

19.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

(a) Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastňujú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi Majitelia, ktorých menovitá hodnota predstavuje viac ako 50 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a doposiaľ nesplatených Dlhopisov. Pre tieto účely sa nezapočítavajú Dlhopisy vo vlastníctve Vylúčených osôb. Na Schôdzi pred jej začatím poskytne Emitent (na základe údajov poskytnutých Administrátorom z výpisov z Príslušnej evidencie k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi) informáciu o počte Dlhopisov, ohľadom ktorých sú Osoby oprávnené k účasti na Schôdzi oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej.

(b) Predseda Schôdze

Schôdzi zvolanej z podnetu Emitenta predsedá Emitent alebo ním určená osoba.

Ak bola Schôdza zvolaná z podnetu Majiteľov, Schôdzi predsedá Emitent alebo ním určená osoba do času, kým Schôdza nerozhodne o inej osobe predsedu Schôdze (ďalej len **Predseda Schôdze**). Voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze. Ak nie je voľba Predsedu Schôdze voleného Schôdzou úspešná, Schôdzi až do konca predsedá Emitent alebo ním určená osoba.

(c) Rozhodovanie Schôdze

Schôdza o predložených návrhoch rozhoduje formou uznesenia. Schôdza rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných Majiteľov dlhopisov okrem Vylúčených osôb (ďalej len **Hlasujúci majitelia**). Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program Schôdze ani neboli uvedené v oznámení o jej zvolaní, možno rozhodnúť, iba ak s prerokovaním týchto bodov súhlasia všetci Hlasujúci majitelia.

Po tom, ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každý Hlasujúci majiteľ po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (i) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (ii) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (iii) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Hlasujúcich majiteľov vyššie uvedeným

spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky, Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi účastníkom Schôdze, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom hlasov Hlasujúcich majiteľov, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Schôdza môže rozhodnúť o predčasnej splatnosti Dlhopisov ku Dňu predčasnej splatnosti v Prípade neplnenia záväzkov, iba ak: (i) tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze a zároveň (ii) v čase rozhodovania Schôdze boli všetky Nadradené úverové pohľadávky splatené. V prípade, že Schôdza prijme uznesenie o predčasnej splatnosti Dlhopisov bez splnenia podmienok uvedených vyššie, nebude takéto uznesenie pre Emitenta a Majiteľov Dlhopisov záväzné a nebude sa k nemu v takomto rozsahu prihliadať.

V súlade s § 20a ods. 2 Zákona o dlhopisoch uznesením Schôdze (ani žiadnym iným spôsobom) nemožno zmeniť ustanovenia o podriadenosti Dlhopisov a uspokojenia Podriadených pohľadávok z Dlhopisov až po úplnom uspokojení Nadradených úverových pohľadávok.

Akékoľvek riadne prijaté uznesenie je záväzné pre Emitenta a všetkých Majiteľov bez ohľadu na to, či sa Schôdze zúčastnili a či hlasovali alebo nehlasovali za uznesenie na Schôdzi. Týmto nie sú dotknuté práva Majiteľov podľa článku 19.6 nižšie.

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná podľa odseku (a) vyššie po uplynutí 60 minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Emitent zvolá náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala najskôr po 14 dňoch a najneskôr do 42 dní odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza.

Konanie náhradnej Schôdze sa oznámi spôsobom uvedeným v článku 19.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa bodu (a) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený pre Emitenta prítomným notárom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté v súlade s požiadavkami podmienok Dlhopisov. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 dní odo dňa jej vyhotovenia.

- (f) Na priebeh a rozhodovanie Schôdze sa v miere v akej nie sú upravené v týchto Podmienkach, vzťahujú ustanovenia §5b Zákona o dlhopisoch.

19.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov dlhopisov

- (a) Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, môže Majiteľ, ktorý podľa zápisnice hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu s úpravou podľa článku 14.5 alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze (ďalej len **Žiadosť**).
- (b) Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Emitent je povinný do 30 dní od doručenia Žiadosti vyplatiť Majiteľa v súlade s článkom 14.4 a 13 vyššie alebo zabezpečiť voči tomuto Majiteľovi zachovanie Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze.
- (c) Právo požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ v prípade, ak nastal a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov podľa článku 19.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 19.2 vyššie.
- (d) V maximálnom rozsahu povolenom príslušnými právnymi predpismi má každý Majiteľ právo požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty podľa tohto článku až po úplnom uspokojení Nadradených úverových pohľadávok.

20. OZNÁMENIA

- 20.1 Akékoľvek oznámenia Majiteľom v súvislosti s Dlhopismi budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku na webovom sídle Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy, v sekcii Dlhopisy. Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení Majiteľom iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt .
- 20.2 Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

Eurovea byty, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Majiteľom oznámená spôsobom uvedeným v tomto článku.

21. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A SPORY

- 21.1 Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a v súvislosti s nimi sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 21.2 Prospekt a Podmienky môžu byť preložené do českého, anglického alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.
- 21.3 Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

[koniec textu Podmienok]

6. PODMIENKY PONUKY A PRIJATIE NA OBCHODOVANIE

6.1 Ponuka na upisovanie Dlhopisov – primárny predaj

Predpokladaný objem Emisie (t. j. najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov) je do 70 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Všetky Dlhopisy budú ponúkané v Slovenskej republike na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa ustanovenia § 120 Zákona o cenných papieroch všetkým kategóriám investorov na území Slovenskej republiky. Dlhopisy budú ponúkané na základe podmienok uvedených v tomto Prospekte.

V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér, spoločnosť J & T BANKA, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Verejná ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 22. júla 2019 do dňa 17. júla 2020 (12:00 hod.).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 12. augusta 2019 (ďalej len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred na webovom sídle Emitenta www.jtre.sk/dlhopisy v sekcii Dlhopisy. Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.

Hlavný manažér je oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach / pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so Stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane MiFID II. V prípade krátenia objemu pokynu vráti Hlavný manažér dotknutým investorom prípadný preplatok späť bez zbytočného odkladu na účet investora za týmto účelom oznámeným Hlavnému manažérovi. Príslušné zmluvy a objednávky budú investorom k dispozícii u Hlavného manažéra. Čistá kúpna cena Dlhopisov, ktorá bude vyplatená Emitentovi, môže byť znížená o odmenu, poplatky či výdavky spojené s upísaním a kúpou Dlhopisov. Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov bude Majiteľom zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni a tiež na webovom sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov vedené v Príslušnej evidencii bezodkladne po zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov. V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka, v súčasnosti vo výške 0,60% z objemu obchodu. Ak

je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00%, minimálne 480 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na www.jtbanka.sk, v časti Užitočné informácie, pododkaz Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,9% celkového objemu Emisie.

Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) Emisie musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.

6.2 Sekundárna ponuka Dlhopisov

Emitent súhlasí s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike a udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností Emitent dáva súhlas na použitie Prospektu vybraným finančným sprostredkovateľom v zmysle článku 20a ods. 1 písm. b) Nariadenia o prospekte. Podmienkou udelenia súhlasu s použitím Prospektu je písomné povolenie Eminentu s použitím tohto Prospektu pre účely verejnej ponuky alebo konečného umiestnenia Dlhopisov, ktoré určí finančného sprostredkovateľa, ktorému bolo povolenie udelené. Zoznam príslušných finančných sprostredkovateľov, ktorým bol súhlas udelený, bude uverejnený na webovom sídle Emitenta <http://www.jtre.sk/dlhopisy> v sekcii Dlhopisy. Súhlas Emitenta s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu od vydania Dlhopisov do uplynutia 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení tohto Prospektu.

Emitent výslovne prijíma zodpovednosť za obsah Prospektu aj vzhľadom na sekundárnu ponuku Dlhopisov prostredníctvom vybraných finančných sprostredkovateľov.

Osobitne pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená jedným kusom Dlhopisu. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom v objednávke je obmedzený celkovým objemom ponúkaných Dlhopisov. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému investorovi bude uvedená v potvrdení o prijatí ponuky, ktoré bude Hlavný manažér zasielať jednotlivým investorom (najmä s použitím prostriedkov komunikácie na diaľku). Dlhopisy budú ponúkané za cenu zverejňovanú BCPB podľa Burzových pravidiel. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60% z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00%, minimálne 480 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na www.jtbanka.sk, v časti Užitočné informácie, pododkaz Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky.

OZNAMY INVESTOROM:

Informácie o podmienkach ponuky finančného sprostredkovateľa musí finančný sprostredkovateľ poskytnúť každému konkrétnemu investorovi v čase uskutočnenia ponuky.

6.3 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja

Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti

Výhradne pre účely vlastného schvaľovacieho procesu preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom bolo Hlavným manažérom vyhodnotené, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (ďalej len **MiFID II**) a tiež neprofesionálni klienti z radov klientov Hlavného manažéra a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom

trhu sú prípustné všetky distribučné kanály, a to prostredníctvom služby predaja bez poradenstva a vykonania pokynu klienta v režime execution only.

Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy podliehajúca pravidlám MiFID II je zodpovedná za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Hlavný manažér a Emitent zodpovedajú za stanovenie cieľových trhov a distribučných kanálov vždy len vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov, resp. k ponuke, ktorú vykonáva sám Hlavný manažér.

6.4 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov

Rozširovanie tohto Prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Tento Prospekt bol schválený iba NBS. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v inom štáte okrem Slovenskej republiky je preto možná, iba ak právne predpisy tohto iného štátu nepožadujú schválenie alebo notifikáciu Prospektu a zároveň musia byť splnené všetky ďalšie podmienky podľa právnych predpisov daného štátu.

Osobitne Dlhopisy nie sú a nebudú registrované podľa zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933, a preto nesmú byť ponúkané, predávané, ani akokoľvek poskytované na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických, inak ako na základe výnimky z registračných povinností podľa uvedeného zákona alebo v rámci obchodu, ktorý takejto registračnej povinnosti nepodlieha.

Osoby, ktorým sa dostane tento Prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na ne môžu vzťahovať a takéto obmedzenia dodržiavať. Tento Prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj, ani výzvu na zadávanie ponúk ku kúpe Dlhopisov v akomkoľvek štáte.

U každej osoby, ktorá nadobúda Dlhopisy, sa bude mať za to, že vyhlásila a súhlasí s tým, že (a) táto osoba je uzrozumená so všetkými príslušnými obmedzeniami týkajúcimi sa ponuky a predaja Dlhopisov, ktoré sa na ňu a príslušný spôsob ponuky či predaja vzťahujú, (b) táto osoba ďalej neponúkne na predaj a ďalej nepredá Dlhopisy bez toho, aby boli dodržané všetky príslušné obmedzenia, ktoré sa na takúto osobu a príslušný spôsob ponuky a predaja vzťahujú, a (c) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predáť, táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

6.5 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty dlhopisov alebo po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov (v prípade, ak celková Menovitá hodnota dlhopisov nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upisovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze. Ku Dňu vydania dlhopisov sú v súlade so sadzovníkom burzových poplatkov náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB 3 500 EUR.

Nie sú ustanovené žiadne osoby, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk.

Hlavný manažér alebo osoby konajúce v jeho mene je oprávnený vykonávať stabilizáciu Dlhopisov, môžu teda podľa svojej úvahy vykonať stabilizačné transakcie (nákupy alebo predaje) vo vzťahu k Dlhopisom zamerané na podporu trhovej ceny Dlhopisov na úrovni vyššej, než by inak mohla prevládnúť bez vykonania týchto transakcií. **Neexistuje však žiadna záruka, že Hlavný manažér alebo akákoľvek iná osoba podnikne**

stabilizačné transakcie. Akékoľvek prípadné stabilizačné transakcie budú vykonané len v čase, rozsahu a spôsobom, ktorý bude v súlade s požiadavkami príslušných právnych predpisov.

Okrem týchto Dlhopisov Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu.

7. DODATOČNÉ INFORMÁCIE

7.1 Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike

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 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 úrokov 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.

(a) Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike

V zmysle Zákona o dani z príjmov sú vo všeobecnosti príjmy právnických osôb zdaňované sadzbou 21% a príjmy fyzických osôb zdaňované sadzbou 19% s výnimkou, ak ide o príjmy prekračujúce v danom roku 176,8 - násobok životného minima, ktoré sú zdaňované sadzbou 25%.

Daň z príjmu z výnosov

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (a) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (b) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov.

Keďže zákonná úprava dane z príjmu sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zmeniť, výnos z Dlhopisov bude zdaňovaný v zmysle platných právnych predpisov v čase vyplácania.

Emitent neposkytne Majiteľom žiadnu kompenzáciu alebo navýšenie v súvislosti so zdanením, ani nemá povinnosť kompenzovať investorom akékoľvek iné daňové náklady v súvislosti s Dlhopismi.

Daň z príjmu z predaja

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - právnickej osoby, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane podliehajúceho zdaneniu príslušnou sadzbou dane z príjmov právnických osôb. 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.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je slovenským daňovým rezidentom alebo stálou prevádzkarňou daňového nerezidenta - fyzickej osoby, sa všeobecne zahŕňajú do bežného základu dane z príjmov fyzických osôb. Straty z predaja Dlhopisov kalkulované kumulatívne za všetky Dlhopisy a iné cenné

papiere predané v jednotlivom zdaňovacom období 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 cenných papierov, ktoré boli obchodným majetkom fyzickej osoby.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským 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.

Odvody z výnosov z Dlhopisov

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, podliehajú odvodom zo zdravotného poistenia.

(b) Devízová regulácia v Slovenskej republike

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia dlhopisov za splnenia určitých predpokladov môžu nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za slovenskú menu (euro) bez devízových obmedzení a transferovať tak čiastky zaplatené Emitentom z Dlhopisov zo Slovenskej republiky v cudzej mene.

7.2 Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi

Text tohto článku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie nepopisuje vymáhanie nárokov voči Emitentovi podľa práva akéhokoľvek iného štátu. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných ku dňu, ku ktorému bol tento Prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto článku sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z právnych predpisov. Investori by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im, aby posúdili so svojimi právnymi poradcami otázky vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi.

Pre účely vymáhania akýchkoľvek súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom dlhopisov sa riadia slovenským právom. V dôsledku toho je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi alebo podľa zahraničného práva.

V Slovenskej republike je priamo aplikovateľné Nariadenie Brusel I (recast). Na základe Nariadenia Brusel I (recast) sú s určitými výnimkami uvedenými v tomto nariadení súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Slovenskej republike a naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Slovenskej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov (ďalej **ZoMPS**). Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 ZoMPS, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej **cudzíe rozhodnutia**) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej,

alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

7.3 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Poradcom Emitenta v súvislosti s vydaním Dlhopisov je Aranžér. Predmetom zmluvy o zabezpečení vydania emisie dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Aranžérom je výhradné poverenie Aranžéra za podmienok v tejto zmluve uvedených v mene Emitenta a na Emitentov účet zabezpečiť vydanie zamýšľanej emisie Dlhopisov Emitenta, pričom Aranžér vykonáva činnosti výlučne v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Aranžér pri vydaní Dlhopisov využil služby spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako transakčného právneho poradcu.

7.4 Audit informácií

Okrem finančných údajov Emitenta prevzatých z účtovných závierok uvedených ako Príloha 1 a Príloha 2 Prospektu, v Prospekte nie sú uvedené žiadne iné informácie podrobené auditu.

7.5 Informácie znalcov a tretej strany

V Prospekte nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi ani informácie získané od tretej strany.

7.6 Úverové a indikatívne ratingy

Ani Emitentovi, ani Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že pre účely tejto Emisie bude rating udelený.

7.7 Jazyk Prospektu

Tento Prospekt bol vyhotovený v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude tento Prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Prospektu v slovenskom jazyku a znením Prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Prospektu v slovenskom jazyku.

7.8 Upozornenia

Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre rovnakú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčet niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

Pri uvádzaní informácií pochádzajúcich z interných odhadov a analýz Emitent vynaložil všetku primeranú starostlivosť, avšak presnosť takýchto informácií Emitent nemôže zaručiť. Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu jeho podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nemožno pokladať za vyhlásenie či záväzný sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov vzhľadom na to, že tieto budúce udalosti a výsledky závisia na okolnostiach a udalostiach, ktoré Emitent nemôže úplne alebo sčasti ovplyvniť. Investori, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov, by mali uskutočniť vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Prospekte a svoje investičné rozhodnutia založiť na výsledkoch takýchto samostatných analýz.

8. ZVEREJNENIE PROSPEKTU A DOKUMENTY K NAHLIADNUTIU

Zakladateľská listina a stanovky Emitenta, Prospekt (vrátane jeho časti, ktorá nahrádza emisné podmienky Dlhopisov) vrátane jeho prípadných dodatkov, všetky výročné správy Emitenta, kópie auditorských správ týkajúcich sa Emitenta ako aj všetky dokumenty, na ktoré sa v tomto Prospekte odkazuje, sú všetkým investorom bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu u Emitenta v pracovných dňoch počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 h do 16:00 h. v jeho sídle na adrese Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika.

Prospekt vrátane jeho prípadných dodatkov bude ďalej zverejnený v slovenskom jazyku v elektronickej podobe na webovom sídle Emitenta <http://www.jtre.sk>, v sekcii Dlhopisy.

Prospekt (vrátane jeho časti, ktorá nahrádza emisné podmienky Dlhopisov) vrátane jeho prípadných dodatkov je ďalej všetkým investorom bezplatne k dispozícii k nahliadnutiu u Hlavného manažéra na jeho webovom sídle <http://www.jt-banka.sk> a počas bežnej pracovnej doby v čase od 9:00 h do 16:00 h v písomnej forme na adrese jeho pobočky zahraničnej banky v Slovenskej republike, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.

9. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

Administrátor znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s. v úlohe administrátora.

Agent pre výpočty znamená Administrátora v postavení agenta pre výpočty podľa tohto Prospektu.

Aranžér znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Pobřežní 14, Praha 8, 180 00, Česká republika, IČO: 24766259, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 16661.

BCPB znamená burzu cenných papierov s obchodným menom Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054.

Burzové pravidlá znamená burzové pravidlá BCPB.

CDCP alebo **Centrálny depozitár** znamená Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 493/B.

Deň konečnej splatnosti má význam uvedený v odseku 12.1(a) Podmienok.

Deň predčasnej splatnosti má význam uvedený v odseku 14.4(a) Podmienok.

Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta má význam uvedený v odseku 12.3(a) Podmienok.

Deň vydania dlhopisov má význam uvedený v odseku 6.1 Podmienok.

Deň výplaty má význam uvedený v odseku 13.2(a) Podmienok.

Dlhopisy alebo **Emisia** znamená dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 70 000 000 EUR splatné v roku 2024, ktorých emitentom je Emitent, vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa.

Emisný kurz má význam uvedený v článku 2.6 Podmienok.

Emitent znamená spoločnosť Eurovea byty, a.s., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, Bratislava 811 02, Slovenská republika, IČO: 50 957 414, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 6608/B.

EUR alebo **euro** znamená jednotnú menu členských štátov Eurozóny.

Haagska dohoda o apostilácii znamená Dohovor o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín z 5. októbra 1961.

Hlavný manažér znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s.

IFRS alebo **Medzinárodné účtovné štandardy** znamená Medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo zostavené v súlade so štandardmi a interpeláciami schválenými Radou pre medzinárodné štandardy (International Accounting Standards Board), v minulosti sa nazývali Medzinárodnými účtovnými štandardmi (IAS).

Inštrukcia má význam uvedený v odseku 13.4(b) Podmienok.

J&T BANKA znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731.

J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B.

J&T IB and Capital Markets znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259.

Kódex má význam uvedený v odseku 4.8(c) Prospektu.

Kotačný agent má význam uvedený v článku 17.1 Podmienok.

Majiteľ znamená osoba, ktorá je evidovaná ako majiteľ Dlhopisu na účte majiteľa vedenom CDCP alebo na účte majiteľa vedenom členom CDCP alebo ktorá bude ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej CDCP vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte.

Menovitá hodnota má význam uvedený v článku 2.3 Podmienok.

Nadradená úverová pohľadávka má význam uvedený v článku 7.3 Podmienok.

Nariadenie Brusel I (recast) znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012/ES zo dňa 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach (prepracované znenie).

Nariadenie o prospekte alebo **Prospektové nariadenie** znamená Nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004, ktorým sa vykonáva smernica Európskeho parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokiaľ ide o informácie obsiahnuté v prospekte, ako aj ich formát, uvádzanie odkazov a uverejnenie týchto prospektov a šírenie reklamy.

NBS alebo **Národná banka Slovenska** znamená právnickú osobu zriadenú zákonom č. 566/1992 Zb., o Národnej Banke Slovenska, resp. akéhokoľvek jej právneho nástupcu v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Občiansky zákonník znamená zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

Obchodný zákonník znamená zákon č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

Obdobné konanie má význam uvedený v odseku 14.1(d) tohto Prospektu.

Oprávnený príjemca má význam uvedený v odseku 13.2(a) Podmienok.

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi má význam uvedený v odseku 19.4(a) Podmienok.

Podmienky znamenajú podmienky Dlhopisov uvedené v článku 5.3 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

Podriadené pohľadávky z Dlhopisov majú význam uvedený v článku 7.2 Podmienok.

Pracovný deň má význam uvedený v odseku 13.2(c) Podmienok.

Predseda Schôdze má význam uvedený v odseku 19.5(b) Podmienok.

Prípud neplnenia záväzkov má význam uvedený v článku 14.1 Podmienok.

Príslušná evidencia znamená evidenciu Majiteľov dlhopisov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov, ktorých Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

Prospekt znamená tento prospekt cenného papiera zo dňa 9. júla 2019.

Rozhodný deň má význam uvedený v odseku 13.3(b) Podmienok.

Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi má význam uvedený v odseku 19.4(a) Podmienok.

Schôdza má význam uvedený v odseku 19.1(a) Podmienok.

Smernica o prospekte znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady č. 2003/71/ES o prospekte, ktorý sa zverejňuje pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie a o zmene a doplnení smernice 2001/34/ES.

SR znamená Slovenská republika.

Určená prevádzkareň má význam uvedený v článku 16.1 Podmienok.

Vylúčené osoby má význam uvedený v odseku 19.4(b) Podmienok.

Zákon o cenných papieroch znamená zákon č. 566/2001 Z. z., o cenných papieroch a investičných službách, v znení neskorších predpisov.

Zákon o dani z príjmov znamená zákon č. 595/2003 Z. z., o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov.

Zákon o dlhopisoch znamená zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov.

Zákon o konkurze znamená zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov.

Závazok Emitenta má význam uvedený v odseku 14.1(c) Podmienok.

Zmluva s Administrátorom znamená zmluvu uzavretú medzi Emitentom a Administrátorom ohľadom výkonu jeho funkcie.

Žiadosť má význam uvedený v odseku 19.6(a) Podmienok.

Žiadosť o zvolanie Schôdze má význam uvedený v článku 14.2 Podmienok.

10. PRÍLOHY

- 10.1 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2018 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 1)**
- 10.2 Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za obdobie od vzniku Emitenta do 31. decembra 2017 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov (Príloha 2)**

Príloha 1

Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2018 vrátane auditorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov

**Správa nezávislého audítora
z overenia účtovnej závierky
k 31. 12. 2018
spoločnosti**

**Eurovea byty, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava**

**Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sa, vložka č. 6608/B**

OBSAH

Správa nezávislého audítora 3

Príloha: 5

Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

a) Súvaha k 31. 12. 2017

b) Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2017

c) Poznámky k 31. 12. 2017

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi akciovkej spoločnosti

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Eurovea byty, a.s. (pôvodne Paler, a.s.) („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing - ISA). Maša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Spoločnosť zmenila obchodné meno z pôvodného obchodného mena Paler, a.s. na Eurovea byty, a.s., pričom uvedená zmena bola zapísaná v obchodnom registri s účinnosťou od 15.02.2019.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod

môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Senec, 03. júna 2019



RETI Consult s.r.o.
Robotnícka 4417/9
903 01 Senec
Licencia UDVA č. 403

Ing. Tibor Heringes CA
kľúčový štatutárny audítor
licencia SKAu č. 882

Príloha

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 1 2 0 5 4 2 1 3 8	X riadna	X malá	od 0 6 2 0 1 7
IČO			Za obdobie do 1 2 2 0 1 7
5 0 9 5 7 4 1 4	mimoriadna	veľká	
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 6 2 0 1 7
6 8 . 2 0 . 0			do 0 6 2 0 1 7

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)

Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)

Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P a l e r , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE Číslo 1 0

PSČ Obec 8 1 1 0 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I
ODDIEL AS, VLOŽKA 6608/B

Telefónne číslo Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa: 2 6 . 0 3 . 2 0 1 8	Schválená dňa: . . 2 0	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
---------------------------------------	---------------------------	--

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	Netto 2	úctovné obdobie
					Netto 3
			Brutto - časť 1		
			Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	2 7 1 4 5	2 7 1 4 5	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02			
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 7 1 4 5	2 7 1 4 5	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto 2	
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podlelovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		2 7 1 4 5	2 7 1 4 5	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		1 6 2	1 6 2	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		2 6 9 8 3	2 6 9 8 3	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74				
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76				
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 7 1 4 5	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 5 6 9 5	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	- 2 5 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		- 2 7 5 0 0
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 5 0 0	2 5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 5 0 0	2 5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podíly (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 8 0 5	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 4 5 0	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
	2. Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 4 5 0	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 0 0	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 0 0	
	2. Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
	3. Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
	4. Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
	5. Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
	6. Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
	7. Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
	8. Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
	9. Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
	10. Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	7 5 0	
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
	2. Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
	2. Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
	3. Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
	4. Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktívacia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 4 8 8	
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 0 3	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	7 8 5	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 4 8 8	



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 7 0 3	
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 1 7	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 1 7	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 1 7	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 8 0 5	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 8 0 5	

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Paler, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavené cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 17. júna 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

3. Informácie o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

4. Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

D. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

A. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2017

	31.12.2017 EUR	17.6.2017 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-355	0
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-355	0
Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-355	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	25 000	0
Prijmy zo zvýšenia rezervného fondu	2 500	0
Prijmy z úverov a ostatných záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Prijem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	27 500	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	27 145	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	27 145	0

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2017 EUR	17.6.2017 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-1 805	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	0	0
Výnosové úroky	0	0
Rezervy	0	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>-1 805</u>	<u>0</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	1 450	0
Peňažné toky z prevádzky	<u>-355</u>	<u>0</u>

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Príloha 2

Auditovaná individuálna účtovná zvierka Emitenta za obdobie od vzniku Emitenta do 31. decembra 2017
vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa Slovenských účtovných štandardov

**Správa nezávislého audítora
z overenia účtovnej závierky
k 31. 12. 2017
spoločnosti**

**Eurovea byty, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava**

**Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
oddiel: Sa, vložka č. 6608/B**

OBSAH

Správa nezávislého audítora	3
Príloha:	5
Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm účtovníctve	
a) Súvaha k 31. 12. 2017	
b) Výkaz ziskov a strát k 31. 12. 2017	
c) Poznámky k 31. 12. 2017	

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi akciovej spoločnosti

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky Eurovea byty, a.s. (pôvodne Paler, a.s.) („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing - ISA). Maša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Spoločnosť zmenila obchodné meno z pôvodného obchodného mena Paler, a.s. na Eurovea byty, a.s., pričom uvedená zmena bola zapísaná v obchodnom registri s účinnosťou od 15.02.2019.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod

môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.

- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Senec, 03. júna 2019



RETI Consult s.r.o.
Robotnícka 4417/9
903 01 Senec
Licencia UDVA č. 403

Ing. Tibor Heringes CA
kľúčový štatutárny audítor
licencia SKAu č. 882

Príloha

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ů V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2120542138	X riadna	X malá	od 06 2017
IČO	mimoriadna	veľká	do 12 2017
50957414	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
SK NACE			od 06 2017
68.20.0			do 06 2017

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

P a l e r , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

DVOŘÁKOVO NÁBREŽIE

Číslo

10

PSČ

Obec

811 0 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I

ODDIEL AS, VLOŽKA 6608/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

26.03.2018

Schválená dňa:

. . 20

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	účtovné obdobie
				Korekcia - časť 2		Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		2 7 1 4 5	2 7 1 4 5	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02				
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 7 1 4 5	2 7 1 4 5	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53			
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61					
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62					
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63					
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65					
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66					
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67					
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68					
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69					
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70					



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	2	úctovné obdobie
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 7 1 4 5	2 7 1 4 5	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 6 2	1 6 2	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 6 9 8 3	2 6 9 8 3	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 7 1 4 5	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 5 6 9 5	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	- 2 5 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		- 2 7 5 0 0
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 5 0 0	2 5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 5 0 0	2 5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podlely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 1 8 0 5	
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 4 5 0	
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 4 5 0	
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 0 0	
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej úcasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	7 0 0	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej úcasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	7 5 0	
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136		
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- enie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01		
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 4 8 8	
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 0 3	
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločností a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	7 8 5	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 4 8 8	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 1 7	
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 1 7	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 3 1 7	
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 1 8 0 5	
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 1 8 0 5	

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Paler, a.s.
 Dvořákovo nábrežie 10
 811 02 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov s poskytovaním výlučne základných služieb zabezpečujúcich bežnú prevádzku nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prípravné práce k realizácii stavby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov,
- inžinierska činnosť, stavené cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení.

2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako nadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 17. júna 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

3. Informácie o skupine

Spoločnosť nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 10 zákona o účtovníctve definujúce povinnosť zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky, a preto Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 a ani sa nezahŕňa do žiadnej konsolidovanej účtovnej závierky.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

IČO

5	0	9	5	7	4	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	0	5	4	2	1	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

3. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, zostatok na bankovom účte a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

4. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

D. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2017 nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

A. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2017

	31.12.2017 EUR	17.6.2017 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-355	0
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-355	0
Prijmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-355	0
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Prijmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poskytnuté pôžičky	0	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Prijmy zo zvýšenia základného imania	25 000	0
Prijmy zo zvýšenia rezervného fondu	2 500	0
Prijmy z úverov a ostatných záväzkov z finančnej činnosti	0	0
Prijem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	27 500	0
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	27 145	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	27 145	0

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2017 EUR	17.6.2017 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	-1 805	0
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	0	0
Výnosové úroky	0	0
Rezervy	0	0
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>-1 805</u>	<u>0</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	1 450	0
Peňažné toky z prevádzky	<u>-355</u>	<u>0</u>

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

EMITENT

Eurovea byty, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

HLAVNÝ MANAŽÉR

J & T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8, Česká republika
působiaci v SR prostredníctvom svojej pobočky
J & T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava, Slovenská republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8, Česká republika
prostredníctvom svojej organizačnej zložky
J&T IB and Capital Markets, a.s., organizačná zložka
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika

ADMINISTRÁTOR

J & T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8, Česká republika
působiaci v SR prostredníctvom svojej pobočky
J & T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

PRÁVNÝ PORADCA

Allen & Overy Bratislava, s.r.o.
Eurovea Central 1, Pribinova 4
811 09 Bratislava
Slovenská republika

AUDÍTOR EMITENTA

RETI Consult s.r.o.
Robotnícka 4417/9
903 01 Senec
Slovenská republika