



EUROVEA, a.s.

Dlhopis EUROVEA 5,50/2027**podriadené dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 5,50 % p.a.
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 100 000 000 EUR splatné v roku 2027****ISIN SK4000020988**

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 100 000 000 EUR, splatné v roku 2027 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa práva Slovenskej republiky 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**), ktorý je regulovaným trhom na účely smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ (ďalej len **MiFID II**), v súlade s právnymi predpismi a pravidlami BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 1. júl 2022.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,50 % p.a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy 1. júla každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná k 1. júlu 2023. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku podľa Podmienok, budú Dlhopisy splatné jednorazovo 1. júla 2027, ale až po uspokojení Nadradených bankových veriteľov. 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 dlhopisov náhradou za takúto zrážku. Bližšie článok 6 Prospektu „Podmienky Dlhopisov“ a článok 8 Prospektu „Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike“.

Dlhopisy sú **podriadené dlhopisy** podľa §20a zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v platnom znení (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a v súlade s ich podmienkami sú všetky pohľadávky z nich alebo súvisiace s nimi podriadené voči pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov. To znamená, že výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu uvedených podmienok a nároky Majiteľov Dlhopisov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov. 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. Závazky z Dlhopisov nie sú zabezpečené a zodpovedá za ne len Emitent a žiadna iná osoba.

Tento Prospekt zo dňa 1. júna 2022 (ďalej len **Prospekt**) bol vypracovaný podľa článku 6 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len **Nariadenie o prospekte**) a podľa článku 24 a v súlade s prílohami 6, 14 a 22 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**) za účelom prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB a verejnej ponuky Dlhopisov v Slovenskej republike podľa Nariadenia o prospekte.

Tento Prospekt bol právoplatne schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**) **dňa 7. júna 2022, ako príslušným orgánom podľa Nariadenia o prospekte. NBS schvaľuje tento Prospekt iba ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uložené Nariadením o prospekte. Schválenie Prospektu zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.**

Prospekt 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 7.5 Prospektu „Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov“.

Platnosť tohto Prospektu skončí dňa 7. júna 2023. Povinnosť vypracovať dodatok k Prospektu v prípade nového významného faktoru, podstatnej chyby alebo podstatnej nepresnosti sa po skončení doby platnosti Prospektu už neuplatní.

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.

Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali vykonať vlastné posúdenie vhodnosti investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali posúdiť najmä riziká opísané v článku 2 Prospektu „Rizikové faktory“ nižšie.

*Hlavný manažér***J&T BANKA, a.s.**

OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn	2
2. Rizikové faktory	9
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi.....	9
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.....	15
3. Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb.....	20
4. Údaje o Emitentovi.....	21
4.1 Štatutárni audítori.....	21
4.2 Informácie o Emitentovi	21
4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti	23
4.4 Organizačná štruktúra	25
4.5 Informácie o trendoch	26
4.6 Prognózy a odhady zisku	26
4.7 Riadiace a dozorné orgány.....	26
4.8 Hlavný akcionár.....	30
4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta.....	30
4.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania.....	31
4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta	31
4.12 Významné zmluvy	31
5. Dôvody ponuky a použitie výnosov z Emisie	34
6. Podmienky Dlhopisov	35
7. Podmienky ponuky, prijatie na obchodovanie a obmedzenia distribúcie.....	63
7.1 Ponuka na upisovanie Dlhopisov (primárny predaj).....	63
7.2 Sekundárna ponuka Dlhopisov	64
7.3 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja.....	65
7.4 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania.....	65
7.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov.....	66
8. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike.....	67
8.1 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike	67
8.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike	68
9. Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi	69
10. Dodatočné informácie a upozornenia.....	70
10.1 Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke.....	70
10.2 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov.....	70
10.3 Audit informácií.....	71
10.4 Informácie znalcov a tretej strany.....	71
10.5 Úverové a indikatívne ratingy Dlhopisov	71
10.6 Jazyk Prospektu	71
10.7 Upozornenia.....	71
11. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu.....	73
12. Dostupné dokumenty.....	74
13. Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek	75

1. SÚHRN

Nižšie uvedený súhrn uvádza kľúčové informácie, ktoré investori potrebujú na pochopenie povahy a rizík Emitenta a Dlhopisov. Súhrn sa má čítať spolu s ostatnými časťami Prospektu. Pojmy s počiatočným veľkým písmenom, ktoré sú použité v súhrne, majú význam, ktorý je im priradený v Podmienkach Dlhopisov alebo v akejkoľvek inej časti Prospektu. Súhrn spĺňa požiadavky článku 7 Nariadenia o prospekte a pozostáva z povinne zverejňovaných informácií členených do štyroch oddielov a pododdielov, pričom obsahuje všetky povinne zverejňované informácie, ktoré musia byť obsiahnuté v súhrne pre tento typ cenných papierov a Emitenta.

1.1 Úvod a upozornenia

Upozornenia	<p>Tento súhrn predstavuje a mal by sa čítať ako úvod k Prospektu.</p> <p>Akkoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by sa malo zakladať na tom, že investor posúdi Prospekt ako celok, a to vrátane aj jeho prípadných dodatkov.</p> <p>Investor môže stratiť všetok investovaný kapitál alebo jeho časť v prípade, že Emitent nebude mať dostatok prostriedkov na splatenie Menovitej hodnoty Dlhopisov a/alebo vyplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov. V prípade, ak je na súd podaná žaloba týkajúca sa informácií obsiahnutých v Prospekte, môže byť žalujúci investor povinný podľa vnútroštátnych práv a znášať náklady na preklad Prospektu pred začatím súdneho konania. Občianskoprávnu zodpovednosť majú len osoby, ktoré predložili súhrn vrátane jeho prekladu, ale len v prípade, keď je tento súhrn zavádzajúci, nepresný alebo v rozpore s ostatnými časťami Prospektu alebo, ak neposkytuje v spojení s ostatnými časťami Prospektu kľúčové informácie, ktoré majú investorom pomôcť pri rozhodovaní o tom, či investovať do týchto Dlhopisov.</p>
Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)	<p>Názov Dlhopisu je Dlhopis EUROVEA 5,50/2027.</p> <p>Dlhopisom bol spoločnosťou Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 493/B (ďalej len Centrálny depozitár alebo CDCP) pridelený identifikačný kód ISIN SK4000020988.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta	<p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 2 2091 5050, alebo prostredníctvom emailovej adresy jtomova@eurovea.com.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra, ktorým je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábřeží 8 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B (ďalej len J&T BANKA a v tejto kapacite aj ako Hlavný manažér). Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@jtbanka.sk.</p> <p>Emitent prostredníctvom kотаčného agenta požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kотаčným agentom je J&T BANKA (v tejto kapacite ďalej len Kотаčný agent), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p>
Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Prospekt	<p>Prospekt schvaľuje Národná banka Slovenska, ako príslušný orgán pre účely Nariadenia o prospekte na základe § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch. Národnú banku Slovenska je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 257 871 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy info@nbs.sk.</p>
Dátum schválenia Prospektu	<p>Prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-351-299 k č. sp.: NBS1-000-073-342 zo dňa 3. júna 2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7. júna 2022.</p>

1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

Kto je emitentom cenných papierov?

Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo	<p>Emitent je akciovou spoločnosťou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B.</p>
--	---

podľa ktorého Emitent vykonáva činnosť	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len Obchodný zákonník), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len Občiansky zákonník) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).
Hlavné činnosti Emitenta	Emitent pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex Eurovea zahŕňajúci 57 580 m ² obchodných plôch a 24 756 m ² kancelárskych plôch. Emitent sa nezaoberá developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou Emitenta je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov.
Hlavní akcionári Emitenta	Emitent má jediného akcionára, a to spoločnosť TRENESMA LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 11, 1061, Nicosia, Cyperská republika, reg. č.: HE 328741, (Akcionár). Akcionár priamo vlastní 100 % akcií Emitenta. Akcionár má jediného spoločníka, ktorým je Ing. Peter Korbačka, ktorý priamo vlastní 100 % podiel a 100 % hlasovacích práv Akcionára. Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Akcionár a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ing. Peter Korbačka, v každom prípade na základe vlastníctva 100 % podielu na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv.
Kľúčové riadiace osoby Emitenta	Kľúčovými riadiacimi osobami Emitenta je predstavenstvo v zložení Ing. Peter Korbačka, predseda predstavenstva, Radoslav Mokry, člen predstavenstva a Mgr. Jana Tomová, člen predstavenstva.
Identifikačné údaje zákonného audítora Emitenta	Audítorm Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU) pod č. licencie 96.

Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?

Kľúčové údaje z auditovaných individuálnych účtovných závierok Emitenta zostavených za roky končiacie 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS):		
Súvaha	31. 12. 2021 (auditované)	31. 12. 2020 (auditované)
Spolu majetok	390 291 688	394 608 562
Vlastné imanie	69 731 191	66 555 085
Spolu záväzky	318 572 794	326 683 420
Spolu vlastné imanie a záväzky	390 291 688	394 608 562
Výkaz ziskov a strát	k 31. 12. 2021 (auditované)	k 31. 12. 2020 (auditované)
Čistý obrat	27 961 224	27 885 165
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	2 606 290	2 207 776
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	2 606 290	2 207 067
Prehľad peňažných tokov	k 31. 12. 2021 (auditované)	k 31. 12. 2020 (auditované)
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	7 679 052	6 700 992
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-598 947	-1 257 650
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-8 000 000	-4 000 000
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	25 234 851	26 154 747
Súčasťou auditovaných individuálnych účtovných závierok k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 sú aj správy audítora, ktoré boli bez výhrad.		
Emitent nevykonával od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021 žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu jeho aktíva, pasíva a výnosy, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.		
Emitent vyhlasuje, že od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok.		

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta	Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti: 1. Kreditné riziko. Emitent je vystavený kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné pohľadávky). Emitent je do veľkej miery závislý na platobnej schopnosti nájomcov, pričom
---	---

	<p>akékoľvek zhoršenie ich platobnej disciplíny môže viesť k neplateniu nájomného v dohodnutej výške, čo by mohlo negatívne zasiahnuť peňažné toky Emitenta.</p> <p>2. Riziko likvidity. Emitent je vystavený riziku, že nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaný. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby od nájomcov, čím by mu vznikol krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov k úhrade splatných záväzkov. Ak by sa platby Emitentovi významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, mohlo by to viesť k jeho platobnej neschopnosti.</p> <p>3. Riziká spojené s nadradeným bankovým financovaním. Emitent uzavrel Nadradenú úverovú zmluvu Eurovea I a súvisiacu zabezpečovaciu dokumentáciu na základe ktorej bolo zriadené záložné právo v prospech Nadradených bankových veriteľov na prakticky celý majetok Emitenta. Ak dôjde k porušeniu podmienok týchto dokumentov, Nadradení bankovní veritelia majú právo začať s výkonom záložného práva, ktorý by Emitentovi významne obmedzil alebo úplne znemožnil dispozíciu s jeho majetkom a mohol by tiež znamenať presmerovanie peňažných tokov od nájomcov priamo Nadradeným bankovým veriteľom. To by znamenalo výrazné zhoršenie finančnej situácie Emitenta a jeho schopnosti plniť záväzky z Dlhopisov, a zároveň vzhľadom na zmluvnú podriadenosť pohľadávok z Dlhopisov by takáto situácia veľmi pravdepodobne viedla k nemožnosti uspokojenia pohľadávok z Dlhopisov.</p> <p>Okrem toho Emitent predpokladá, že sa v budúcnosti stane zaviazanou osobou aj vo vzťahu k súčasnému bankovému financovaniu spoločnosti Eurovea 2, s.r.o., čím dôjde k významnému zvýšeniu záväzkov Emitenta (a zároveň aj zvýšeniu celkového zabezpečenia na základe zabezpečenia poskytnutého vo vzťahu k týmto záväzkom). Výška istiny úveru spoločnosti Eurovea 2, s.r.o. k 31. decembru 2021 je 114 000 000 EUR. Pohľadávky Nadradených bankových veriteľov zo spojených úverov budú tvoriť Nadradené bankové pohľadávky v zmysle Podmienok. Majitelia dlhopisov po spojení úverov budú vystavený aj dodatočným rizikám spojeným s komerčnou úspešnosťou celého rozšíreného nákupno-kancelárskeho komplexu Eurovea I a II, nakoľko zdroje generované týmto komplexom budú musieť byť dostatočné na splatenie celého (spojeného) nadradeného bankového financovania a až následne aj týchto Dlhopisov.</p> <p>4. Závislosť Emitenta na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach. Hospodárske výsledky Emitenta sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov v Eurovei nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je do veľkej miery závislý od makroekonomickej a politickej situácie v Slovenskej republike (vrátane konfliktu medzi Ruskom a Ukrajinou). Významné riziko predstavuje aj koncentrácia týkajúceho sa reálného trhu v Bratislave</p> <p>5. Negatívne dopady pandémie COVID-19 na Emitenta. Podnikanie Emitenta nie je aktuálne materiálne ovplyvnené dopadmi pandémie COVID-19, avšak v minulosti boli príslušnými orgánmi prijaté opatrenia, ktorými došlo k obmedzeniu, resp. úplnému zákazu prevádzkovania niektorých predajní a tiež k zákazu organizovania určitých činností v Eurovei. Emitent z tohto dôvodu zaznamenal zníženie výnosov z prenájmu obchodných priestorov z dôvodu zníženia nájomného v prípade maloobchodných prevádzok. Ak by opäť boli príslušnými orgánmi prijaté opatrenia, ktoré by spôsobili zatvorenie prevádzok v Eurovei, mohlo by to mať negatívny dopad na hospodárenie Emitenta.</p> <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať významný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže významne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.</p>
--	---

1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

<p>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u</p>	<p>Dlhopisy v zaknihovanej podobe s pevným úrokovým výnosom vo výške 5,50 % p.a. vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 100 000 000 EUR splatné v roku 2027, ISIN SK4000020988. Dlhopis je podriadeným dlhopisom.</p> <p>Názov Dlhopisov je Dlhopis EUROVEA 5,50/2027. Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.</p>
<p>Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti</p>	<p>Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 100 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 100 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s Podmienkami, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 1. júla 2027. Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov však menovitá hodnota Dlhopisov nebude splatená skôr než budú uspokojené všetky pohľadávky Nadradených bankových veriteľov na základe Nadradenej úverovej zmluvy.</p>
<p>Opis práv spojených s cennými papiermi</p>	<p>Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä zákon č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o dlhopisoch),</p>

	<p>Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o konkurze). Majiteľ Dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, vyplatenie príslušného úrokového výnosu, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi a právo požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta, to všetko v súlade s Podmienkami a s prihliadnutím na obmedzenia plynúceho z podriadeného charakteru Dlhopisov.</p> <p>Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 1. júlu 2023) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti predčasne splatiť Dlhopisy, tak že písomným oznámením Majiteľom určí, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné k prvému výročiu Dňa vydania dlhopisov resp. k danému dňu z rozhodnutia Emitenta. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta musí byť súčasne aj Dňom výplaty úrokov.</p> <p>Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (alebo jej časť uvedenú v oznámení Emitenta) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež mimoriadnym výnosom Dlhopisu stanoveným v Podmienkach.</p> <p>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (najmä podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z podriadenosti Dlhopisov podľa § 20a Zákona o dlhopisoch a podľa Podmienok. Osobitne, riadne aj predčasné splatenie Dlhopisov ako aj niektoré ďalšie práva sú podmienené predchádzajúcim splatením Nadradených bankových pohľadávok alebo súhlasom Nadradených bankových veriteľov.</p> <p>Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p>
<p>Opis poradia prednosti Dlhopisov v prípade platobnej neschopnosti Emitenta</p>	<p>Závazky z Dlhopisov budú zakladať nezabezpečené, nepodmienené a podriadené 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. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať so všetkými Majiteľmi dlhopisov rovnako.</p> <p>Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú osobitne podriadené voči Nadradeným bankovým pohľadávkam, teda pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov Emitenta vyplývajúcich z Nadradenej úverovej zmluvy. To znamená, že výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu podmienok a nároky Majiteľov Dlhopisov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov nebudú uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov.</p> <p>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.</p>
<p>Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov</p>	<p>Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s Podmienkami prevody Dlhopisov v CDCP za určitých podmienok pozastavené a to počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po príslušnom rozhodnom dni (ktorý je vymedzený v Podmienkach v závislosti od konkrétnych okolností, ktoré môžu nastať) až do príslušného dňa splatenia Menovitej hodnoty Dlhopisov.</p>
<p>Výnos Dlhopisov a postup vyplácania</p>	<p>Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,50 % p. a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy 1. júla každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná k 1. júlu 2023.</p>

Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

<p>Prijatie Dlhopisov na regulovaný či iný trh</p>	<p>Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie.</p>
---	---

Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

<p>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Dlhopisy</p>	<p>Najvýznamnejšie rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom zahŕňajú najmä nasledujúce právne a iné skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riziko podriadenosti Dlhopisov podľa zákona a osobitnej podriadenosti voči nadradenému bankovému financovaniu. Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú podriadené osobitne voči Nadradeným bankovým pohľadávkam (tak ako sú definované v článku 7.5 Podmienok), teda pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov Emitenta vyplývajúcim z Nadradenej úverovej zmluvy. Emitent sa tiež môže stať zaviazanou osobou z bankového financovania rozšírenia komplexu Eurovea 2, pričom pohľadávky z Dlhopisov budú podriadené aj pohľadávkam bankových veriteľov z tohto financovania. Uvedené okrem iného znamená, že: <ol style="list-style-type: none"> (a) pohľadávky Majiteľov dlhopisov na splatenie istiny Dlhopisov (či už v riadnom termíne alebo predčasne) nebudú uspokojené pred pohľadávkami Nadradených bankových veriteľov (pokiaľ títo neodsúhlasia inak); (b) pohľadávky Majiteľov dlhopisov na výplatu úroku z Dlhopisov budú uspokojené len ak príslušní Nadradení bankovní veritelia udelili Emitentovi súhlas s výplatou úrokového výnosu; (c) predčasná splatnosť Dlhopisov ani v prípade porušenia povinností Emitenta nenastane pokiaľ nebudú uspokojené pohľadávky Nadradených bankových veriteľov alebo ak Nadradení bankovní veritelia neudelia súhlas s takýmto predčasným splatením; a (d) 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. 2. Riziko predčasného splatenia – Emitent sa môžu rozhodnúť v súlade s Podmienkami Dlhopisov, že Dlhopisy predčasne splatí a to najskôr k prvému výročiu dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do dňa konečnej splatnosti. V tom prípade sú investori vystavení riziku nižšieho než predpokladaného výnosu, ktorý nemusí vykryť ani kompenzácia vo forme mimoriadneho úroku. 3. Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov – Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky Majiteľov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií. 4. Riziko inflácie – Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia, ktorá znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Ak hodnota inflácie prekročí predpokladaný ročný výnos do splatnosti, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná. 5. Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky a iné výdavky – Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Investori by sa mali s týmito poplatkami dopredu dôkladne oboznámiť, inak môžu byť vystavení riziku, že výnos z Dlhopisov bude nižší ako predpokladali alebo pri následnom predaji im bude vyplatená nižšia čiastka ako očakávali.
--	--

1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu

Za akých podmienok a podľa akého harmonogramu môžem investovať do tohto cenného papiera?

<p>Všeobecné podmienky verejnej ponuky</p>	<p>Dlhopisy budú ponúkané oprávneným protistranám, profesionálnym klientom a neprofesionálnym klientom v zmysle smernice 2014/65/EÚ Európskeho parlamentu a Rady v platnom znení (MiFID II) na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosti spojené s vydaním a upísaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá od dňa 14. júna 2022 do 2. júna 2023 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 1. júl 2022. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda</p>
---	---

	<p>maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. 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. V rámci verejnej ponuky bude Hlavný manažér prijímať pokyny prostredníctvom svojej pobočky, J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky	Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 14. júna 2022 do 2. júna 2023 (12:00 hod.).
Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu	Emitent požiadala prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. V prípade prijatia Dlhopisov budú Dlhopisy obchodované v súlade s príslušnými pravidlami regulovaného voľného 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 žiadnom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.
Plán distribúcie Dlhopisov	<p>Emitent plánuje prostredníctvom Hlavného manažéra ponúkať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky v Slovenskej republike. Investori v Slovenskej republike budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie.</p> <p>Minimálna čiastka, za ktorú bude investor oprávnený upísať a kúpiť Dlhopisy je stanovená na 1 000 EUR, (tj. minimálna výška objednávky investora je stanovená jeden kus Dlhopisu). Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</p> <p>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 v osobitnej sekcii svojho webového sídla https://eurovea.sk/informacie-pre-investorov.</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.</p> <p>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.</p> <p>Za účelom úspešného primárneho vysporiadania Emisie (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) 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.</p>
Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky	<p>Všetky náklady na prípravu Emisie Dlhopisov predstavovali približne 2 400 000 EUR.</p> <p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov vo forme verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udeleného Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Prospektu bude Hlavný manažér účtovať investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka poplatkov, ktorý v súčasnosti predstavuje 0,60 % objemu transakcie. Poplatok za transakciu na iný účet ako držiteľský účet je stanovený na 1,00 %, najmenej však na sumu 400 EUR. Aktuálny štandardný cenník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jej webovom sídle www.jtbanka.sk v časti Užitočné informácie pododkaz Sadzobník poplatkov pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021. 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>

	Investor môže byť povinný platiť ďalšie poplatky účtované sprostredkovateľom kúpy alebo predaja Dlhopisov, osobou, ktorá vedie evidenciu Dlhopisov, osobou vykonávajúcou vysporiadanie obchodov s Dlhopismi alebo inou osobou, tj. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za vykonanie prevodu Dlhopisov, služby spojené s evidenciou Dlhopisov atď.
--	--

Kto je ponúkajúci a/alebo osoba žiadajúca o prijatie cenných papierov na obchodovanie?

Popis osoby ponúkajúcich Dlhopisy	Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra. Hlavným manažérom je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábřeží 8 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B. Hlavný manažér je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky je pobočkou v Slovenskej republike založenou podľa slovenského práva. Hlavný manažér tak vykonáva svoju činnosť podľa českého práva, resp. v rozsahu aplikovateľnom na slovenskú pobočku, podľa slovenského práva.
Popis osoby, ktorá bude žiadať o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu	Emitent požiadava prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábřeží 8 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, LEI: 097900BHFR0000075034, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B. Kótačný agent je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky je pobočkou v Slovenskej republike založenou podľa slovenského práva. Kótačný agent tak vykonáva svoju činnosť podľa českého práva a v rozsahu uplatniteľnom na slovenskú pobočku, podľa slovenského práva.

Prečo sa Prospekt vypracúva?

Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov	Účelom použitia čistej sumy výnosov získanej vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je primárne refinancovanie existujúcich záväzkov Emitenta. Čistá suma výnosov Emisie pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude približne 97 600 000 EUR.
Spôsob umiestnenia Dlhopisov	Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, k vyhľadaniu potenciálnych investorov do Dlhopisov, umiestneniu a predaju Dlhopisov týmto investorom. Ponuka Dlhopisov tak bude vykonávaná na tzv. „best efforts“ báze. Hlavný manažér ani žiadna iná osoba neprevzala v súvislosti s Dlhopismi povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.
Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke	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 v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu.. Hlavný manažér poskytuje Emitentovi v rámci svojich bežných činností rôzne bankové služby. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom. Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícií Administrátora a Kótačného agenta. Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre Emisiu a ponuku Dlhopisov.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené v tomto článku 2 Prospektu. V rámci svojej činnosti Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre oblasti, v ktorých vykonáva svoju činnosť. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia a schopnosť splniť si záväzky vyplývajúce z Dlhopisov, sú uvedené v článku 2.1 Prospektu.

Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v Prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce z Prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním. Rizikové faktory popísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory.

2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi sú rozdelené na:

- (i) rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta;
- (ii) rizikové faktory súvisiace s predmetom činnosti Emitenta a trhom nehnuteľností;
- (iii) rizikové faktory súvisiace s vlastníckou štruktúrou a prevádzkou Emitenta; a
- (iv) právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi.

Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta

Kreditné riziko

Napriek tomu, že manažment Emitenta má zavedenú kreditnú politiku a vystavenie kreditnému riziku je tak monitorované na priebežnej báze, Emitent je vystavený kreditnému riziku najmä z prenájmu nehnuteľností (primárne obchodné pohľadávky). Emitent je do veľkej miery závislý na platobnej schopnosti nájomcov. Akékoľvek zhoršenie ich platobnej disciplíny môže viesť k neplateniu nájomného v dohodnutej výške, čo by mohlo negatívne zasiahnuť peňažné toky Emitenta. V prípade potreby núteného vymáhania pohľadávok nesplatených nájomcami by zároveň vznikli administratívne náklady na ich súdne vymáhanie.

Emitent eviduje k 31. decembru 2021 pohľadávky z obchodného styku 30 dní po splatnosti a viac v objeme 1 379 993 EUR, na ktoré je tvorená opravná položka v účtovníctve Emitenta vo výške 555 679 EUR.

Riziko likvidity

Emitent je vystavený riziku, že nebude mať k dispozícii zdroje na pokrytie svojich dlhov, pracovného kapitálu a kapitálových výdavkov, ku ktorým je zaviazaný. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby od nájomcov, čím by mu vznikol krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov k úhrade splatných záväzkov. Ak by sa platby Emitentovi významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, mohlo by to viesť k jeho platobnej neschopnosti. Taktiež je Emitent vystavený podmienenému riziku likvidity, ktoré vyplýva z Nadradenej úverovej zmluvy alebo iného dlhového financovania, ak by sa veritelia stali oprávnení požadovať predčasnú splatnosť úveru, čo môže viesť k dodatočnej potrebe finančných prostriedkov skôr ako podľa pôvodnej zmluvnej splatnosti. Ak by Emitent čelil nedostatku likvidity, mohlo by to negatívne ovplyvniť jeho podnikanie, hospodárske výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku schopnosť plniť svoje záväzky.

Riziká spojené s nadradeným bankovým financovaním

Dňa 23. júna 2016 bola uzavretá úverová zmluva medzi Emitentom ako dlžníkom a konzorciom bánk pod vedením Tatra banky, a.s. (ďalej len **Nadradená úverová zmluva Eurovea I**, pričom tento pojem zahŕňa všetky jej dodatky, zmeny a novácie), na základe ktorej banky poskytli Emitentovi úver, ktorého účelom bolo refinancovanie pôvodného bankového financovania Emitenta za výhodnejších podmienok. Celková výška istiny úveru k 31. decembru 2021 bola 212 000 000 EUR. V súlade s podmienkami Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I a súvisiacej zabezpečovacej dokumentácie bolo zriadené záložné právo v prospech Nadradených bankových veriteľov (ktorých zastupuje agent pre zabezpečenie) na prakticky celý majetok Emitenta, vrátane pohľadávok Emitenta voči svojim nájomcom a všetkého nehnuteľného majetku tvoriaceho nákupno-kancelársky komplex Eurovea, ktorý sa nachádza na adrese Pribinova 8, 811 09 Bratislava, Slovenská republika (ďalej len **Eurovea**). Ak dôjde k porušeniu podmienok Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I alebo súvisiacej dokumentácie (Finančných dokumentov v zmysle Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I), Nadradení bankoví veritelia (konajúci prostredníctvom agenta pre zabezpečenie) majú za stanovených podmienok právo začať s výkonom záložného práva. Výkon záložného práva by Emitentovi významne obmedzil alebo úplne znemožnil dispozíciu s jeho majetkom a mohol by tiež znamenať presmerovanie peňažných tokov od nájomcov priamo Nadradeným bankovým veriteľom. Takáto situácia by znamenala výrazné zhoršenie finančnej situácie Emitenta jeho schopnosti plniť záväzky z Dlhopisov a vzhľadom na zmluvnú podriadenosť pohľadávok z Dlhopisov by takáto situácia veľmi pravdepodobne viedla k nemožnosti uspokojenia pohľadávok z Dlhopisov.

Riziká spojené s rozšírením zodpovednosti Emitenta za nadradené bankové financovanie komplexu Eurovea 2

Emitent predpokladá, že v budúcnosti môže prísť k novej dokumentácii a spojeniu úverov poskytnutých na základe Nadradenej úverovej zmluvy I a úverov, ktoré sú momentálne poskytnuté zo strany bankových veriteľov Eurovea 2, s.r.o. na financovanie rozšírenia komplexu Eurovea o jeho druhú etapu. Možných spôsobov spojenia úverov je viacero a zahŕňajú vzájomné ručenie, prístupenie k záväzku, spoludlžníctvo alebo dokonca zlúčenie Emitenta a spoločnosti Eurovea 2, s.r.o. V každom prípade výsledkom bude skutočnosť, že Emitent sa stane dlžníkom aj z dôvodu súčasného zadlženia spoločnosti Eurovea 2, s.r.o., čím dôjde k významnému zvýšeniu záväzkov Emitenta (a zároveň aj zvýšeniu celkového zabezpečenia na základe zabezpečenia poskytnutého vo vzťahu k týmto záväzkom). Výška istiny tohto úveru spoločnosti Eurovea 2, s.r.o. k 31. decembru 2021 bola 114 000 000 EUR. Pohľadávky Nadradených bankových veriteľov zo spojených úverov budú tvoriť Nadradené bankové pohľadávky v zmysle Podmienok. Majitelia dlhopisov po spojení úverov budú vystavený aj dodatočným rizikám spojeným s komerčnou úspešnosťou celého rozšíreného nákupno-kancelárskeho komplexu Eurovea I a II, nakoľko zdroje generované týmto komplexom budú musieť byť dostatočné na splatenie celého (spojeného) nadradeného bankového financovania a až následne aj týchto Dlhopisov.

Riziko úrokovej sadzby

Emitent je vystavený riziku, že *fair value* alebo budúce peňažné toky z finančných inštrumentov budú kolísat z dôvodu zmien trhových úrokových sadzieb. Vystavenie riziku úrokovej sadzby sa vzťahuje predovšetkým k dlhodobému bankovému úveru Emitenta s pohyblivou úrokovou sadzbou založenou na referenčnej sadzbe EURIBOR na obdobie 3 až 12 mesiacov navýšenú o fixnú maržu. Obchodné pohľadávky a dlhy (iné ako kaucie zaplatené nájomníkmi) sú bezúročné a majú dátum splatnosti do jedného roka. Ak by sa opatrenia na zamedzenie rizika úrokovej sadzby ukázali ako nedostatočné, ich prípadné zlyhanie by mohlo mať negatívny vplyv na hospodárske výsledky Emitenta.

Riziko refinancovania záväzkov z Dlhopisov

Emitent čelí riziku, že jeho dlhové financovanie vo forme Dlhopisov nebude najneskôr k dátumu splatnosti obnovené alebo refinancované. Emitent možno nebude schopný refinancovať svoje súčasné a budúce dlhy za priaznivých podmienok. Pokiaľ by Emitent nebol schopný refinancovať svoje dlhy za prijateľných podmienok, alebo by refinancovanie nebolo vôbec možné, a zároveň výnosy z prenájmu by nedokázali pokryť splatenie dlhov, mohol by byť Emitent nútený predávať svoje aktíva

za nevýhodných podmienok, prípadne znížiť alebo pozastaviť činnosť, čo by sa nepriaznivo prejavilo na ekonomickej situácii Emitenta a na jeho schopnosti splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

Rizikové faktory súvisiace s predmetom činnosti Emitenta a trhom nehnuteľností

Závislosť Emitenta na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach

Hospodárske výsledky Emitenta sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov v Eurovei nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť dohodnuté nájomné. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je do veľkej miery závislý od makroekonomickej a politickej situácie v Slovenskej republike.

Napriek tomu, že Emitent nemá žiadnu priamu expozíciu voči Rusku, Bielorusku či Ukrajine, je prostredníctvom dopadu konfliktu medzi Ruskom a Ukrajinou na ekonomiku Slovenska (ktorá je výrazne exportne orientovaná) ako aj Európsku úniu, nepriamo zasiahnutý týmto konfliktom a to najmä kvôli súvisiacemu rastu inflácie, cien materiálov a komodít (prípadne ich zníženou dostupnosťou) či existujúcich rizík súvisiacich s prerušením dodávky ropy alebo zemného plynu z Ruska a/alebo materiálnym zvýšením ceny za ropu alebo zemný plyn. Emitentovi by mohli poklesnúť výnosy z prenájmu najmä, ak by nedokázal infláciu, resp. zvýšené ceny vstupov premietnuť do cien za nájomné. Rovnako existuje riziko, že by konflikt medzi Ruskom a Ukrajinou by mohol negatívne ovplyvniť rizikový apetít investorov, u ktorých by poklesol záujem o kúpu Dlhopisov, čo by mohlo vo výsledku skomplikovať cieľ Emitenta refinancovať týmito Dlhopismi existujúce záväzky.

Významné riziko predstavuje aj koncentrácia týkajúceho sa realitného trhu v Bratislave. Eurovea je vystavená špecifickým rizikám realitného trhu v Bratislave, akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí (rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácia), dynamika dopytu investorov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby cien za prenájom a konkurencia iných projektov v Bratislave. Napriek aktuálnej obsadenosti obchodných priestorov na úrovni 97 % a kancelárskych priestorov na úrovni približne 84 %, akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme obchodných alebo kancelárskych priestorov by mohli negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Emitenta. Navyše, počas obdobia spomalenia alebo recesie (ako napr. v prípade finančnej krízy a prasknutia realitnej bubliny v roku 2008) môže dôjsť k zníženiu dopytu prenajímateľov. Toto zníženie dopytu môže mať nepriaznivý vplyv na ceny prenájmu a tým sa negatívne prejaví na generovaných výnosoch Emitenta a jeho schopnosti uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

Negatívne dopady pandémie COVID-19 na Emitenta

Podnikanie Emitenta nie je aktuálne materiálne ovplyvnené dopadmi pandémie COVID-19. Avšak v minulosti boli príslušnými orgánmi prijaté viaceré opatrenia, ktorými došlo, okrem iného, k obmedzeniu, resp. úplnému zákazu prevádzkovania niektorých predajní a tiež k zákazu organizovania určitých činností v obchodných centrách, vrátane Eurovei. Emitent z tohto dôvodu zaznamenal zníženie výnosov z prenájmu obchodných priestorov z dôvodu zníženia nájomného v prípade maloobchodných prevádzok. Popri útlme výnosov z prenájmu obchodných priestorov zaznamenal Emitent výpadky aj vo výnosoch z verejného parkovania. Ak by opäť boli príslušnými orgánmi prijaté opatrenia, ktoré by spôsobili zatvorenie prevádzok v Eurovei, mohlo by to mať negatívny dopad na hospodárenie Emitenta.

Riziko konkurencie a zníženia trhového nájomného

Emitent podniká v oblasti realitného trhu, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu, na správanie konkurencie a požiadavky nájomcov a spotrebiteľov. Napriek tomu, že Emitent vlastní jeden z najvýznamnejších obchodno-kancelárskych komplexov v Bratislave, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov za ktorými stoja lokálni a medzinárodní developeri, akými sú napr. realitné skupiny HB Reavis, Penta Real Estate či Corwin, ako aj súkromní investori či iní vlastníci nehnuteľností, pričom počet konkurenčných projektov sa neustále zväčšuje. Zvýšenie konkurencie vrátane budovania nových realitných projektov preto môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Emitenta. Emitent je tiež

vystavený riziku, že trhové nájomné napr. v dôsledku rastúcej konkurencie môže mať v budúcnosti aj klesajúcu tendenciu, najmä, ak by ponuka obchodných a administratívnych nehnuteľností na prenájom v podstatnej miere prevážila dopyt po nich. Prípadné znižovanie trhového nájomného by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie Emitenta.

Riziko zmeny hodnoty aktív

Hodnota aktív vedená v účtovníctve Emitenta môže byť ovplyvnená trhovým ocenením a prípadnou tvorbou opravnej položky k účtovnej hodnote majetku. Prípadný kladný rozdiel medzi ocenením aktív a účtovnou hodnotou sa do účtovníctva spoločnosti nepremieta. Trhová hodnota aktív je daná vzhľadom k obchodnej činnosti Emitenta podľa výšky dosahovaných nájmov v obchodných a kancelárskych priestoroch a môže v priebehu rokov kolísať.

Okrem toho sa Emitent v Nadradenej úverovej zmluve Eurovea I zaviazal dodržiavať ukazovateľ podielu zadĺženia a hodnoty jeho aktív (LTV) v určitej stanovenej výške. Prípadná negatívna zmena v hodnote aktív Emitenta bez zodpovedajúceho zníženia objemu jeho záväzkov tak môže mať za následok porušenie podmienok Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I. Pozrite bližšie rizikový faktor „Riziká spojené s nadradeným bankovým financovaním“ vyššie.

Špecifické riziká spojené so segmentom obchodných priestorov

Dopyt po obchodných priestoroch môžu značne ovplyvňovať výkyvy v makroekonomickom prostredí, miera nezamestnanosti, rast miezd, zadĺženosť obyvateľstva, dostupnosť spotrebiteľského financovania a vnímanie komplexu Eurovea zo strany potenciálnych nájomcov a spotrebiteľov. Lokalita projektu môže mať dopad na získanie spotrebiteľsky atraktívnych nájomcov. Hoci sa Eurovea nachádza v najatraktívnejšej a rýchlo sa rozvíjajúcej oblasti Bratislavy, existuje riziko, že si Eurovea neudrží dostatočný počet (spotrebiteľsky) atraktívnych nájomcov. Záujem nájomcov o obchodné priestory v Eurovei môže byť ďalej ovplyvnený mierou akou sa spotrebiteľské nakupovanie presúva z kamenných priestorov do online priestoru. Ak by Emitent nedokázal včas a dostatočne účinne reagovať na nové požiadavky či trendy a Eurovea by nezodpovedala meniacemu sa trhu, mohlo by to spôsobiť neobsadenie niektorých priestorov alebo zníženie príjmov z nájomného, čo môže vo výsledku nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta a následne nepriaznivo ovplyvniť jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

Špecifické riziká spojené s kancelárskym segmentom

Dopyt po kancelárskych priestoroch môže značne ovplyvňovať vývoj zamestnanosti a vývoj štruktúry hospodárstva v Slovenskej republike. Spoločnosti sa vo všeobecnosti stávajú veľmi citlivými na kvalitu pracovného prostredia svojich zamestnancov, zvažujú preto pri rozhodovaní o prenájme nehnuteľností také faktory, akými sú doprava, vybavenosť a trvalo udržateľné riešenia. Vzhľadom na dynamicky sa meniace prostredie tu existuje väčší tlak na flexibilitu a kvalitu nájomných služieb. Ak by Emitent nedokázal včas a dostatočne účinne reagovať na tieto požiadavky a trendy a Eurovea by nezodpovedala meniacim sa požiadavkám trhu, mohlo by to spôsobiť neobsadenie niektorých kancelárskych priestorov a/alebo zníženie príjmov z nájomného, čo môže vo výsledku nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta, čo následne môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov

Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými nájomcami obchodných a administratívnych priestorov vo vlastníctve Emitenta, upravujú následky prípadov porušenia nájomnej zmluvy alebo spôsob predčasného skončenia. Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé kontrakty a napriek tomu, že Emitent má diverzifikované portfólio nájomcov, prípadné predčasné ukončenie nájomných zmlúv zo strany nájomcov v krátkodobom horizonte, ktorých sa nepodarí nahradiť v primeranom čase, by mohlo mať v spojení s prípadným výpadkom dopytu na strane väčších nájomcov po priestoroch podstatný vplyv na hospodárske výsledky Emitenta.

Riziká spojené s poistením majetku

Emitent má uzatvorené štandardné majetkové poistenie svojich najdôležitejších aktív. Avšak keďže poistenie neposkytuje plné krytie všetkých rizík súvisiacich s nehnuteľnosťami a ostatným majetkom vo vlastníctve Emitenta existuje riziko, že náklady spojené so živelnými či inými nepredvídateľnými udalosťami (napr. vojnou, nepokojmi, požiarom, búrkou, povodňou, záplavou, víchricou, krupobitím) by mohli mať negatívny dopad na majetok Emitenta a jeho hospodársku a finančnú situáciu.

Rizikové faktory súvisiace s vlastníckou štruktúrou a prevádzkou Emitenta***Riziko vyplývajúce z možného spojenia Emitenta so spoločnosťou Eurovea 2, s.r.o.***

Emitent ku dňu vyhotovenia Prospektu predpokladá, že v budúcnosti môže prísť k splynutiu alebo k zlúčeniu Emitenta a spoločnosti Eurovea 2, s.r.o. alebo k inej forme premeny na ktorej budú tieto entity zúčastnené. Dôsledkom bude okrem formálnych zmien aj významný nárast záväzkov Emitenta resp. jeho právneho nástupcu (za súčasného zvýšenia celkového zabezpečenia na základe zabezpečenia poskytnutého vo vzťahu k týmto záväzkom). Pozri rizikový faktor s názvom „*Riziká spojené s rozšírením zodpovednosti Emitenta za nadradené bankové financovanie komplexu Eurovea 2*“)

Riziko zmeny akcionárskej štruktúry a stretu záujmov medzi akcionárom Emitenta a Majiteľmi dlhopisov

Emitenta priamo ovláda a kontroluje Akcionár, ktorý vlastní 100 % jeho akcií a hlasovacích práv. Napriek tomu, že Emitent nemá ku dňu vyhotovenia Prospektu žiadnu vedomosť o akejkoľvek zmene svojej vlastníckej štruktúry, do splatnosti Dlhopisov môže prísť k prevodu akcií, zmene Akcionára alebo jeho stratégie, prípadne stratégie skupiny, ktorej súčasťou je Emitent (ďalej pre účely rizikových faktorov len **skupina**), v dôsledku ktorej Akcionár alebo niektorý z členov skupiny podnikne kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené skôr so zreteľom na prospech skupiny, ako v prospech Emitenta a Majiteľov dlhopisov. Takéto zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Ak Konečný vlastník Emitenta prestane ovládať podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta presahujúci 50 %, Majitelia dlhopisov majú možnosť podľa článku 12.4 Podmienok požiadať o odkúpenie Dlhopisov, to však môže nastať až po splatení Nadradených bankových pohľadávok alebo len so súhlasom Nadradených bankových veriteľov.

Riziko závislosti na službách a riziko straty kľúčových osôb

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

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi***Riziko vyplývajúce z prípadného poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi***

Emitent nie je ku dňu vyhotovenia Prospektu vo finančných ťažkostiach, teda nečelí bezprostredne predĺženiu alebo platobnej neschopnosti. Ak by sa však materializovali rizikové faktory uvedené vyššie, štatutárny orgán Emitenta by mohol, na účely ozdravenia Emitenta, dospieť k rozhodnutiu, že požiada o dočasnú ochranu podnikateľov vo finančných ťažkostiach podľa zákona č. 421/2020 Z. z. o dočasnej ochrane podnikateľov vo finančných ťažkostiach (ďalej len **Zákon o dočasnej ochrane**). Emitent by takúto žiadosť mohol podať, ak by mal centrum záujmov na území Slovenskej republiky (čo ku dňu vyhotovenia Prospektu má) a splňal by zákonné požiadavky uvedené najmä v § 6 a § 7 Zákona o dočasnej ochrane. Žiadosť o poskytnutie takejto dočasnej ochrany musí byť, okrem iného,

podložená súhlasom nadpolovičnej väčšiny veriteľov Emitenta, pričom táto nadpolovičná väčšina je počítaná podľa výšky ich pohľadávok. Medzi dôsledky poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi by patrili napríklad (i) nemožnosť rozhodnúť o začatí konkurzného konania voči Emitentovi; (ii) nemožnosť pre pohľadávku z Dlhopisov v exekúcii alebo pri výkone rozhodnutia postihnúť podnik, vec, práva alebo iné majetkové hodnoty patriace podniku Emitenta a (iii) obmedzenia pri zosplatnení záväzkov z Dlhopisov. V prípade priznania dočasnej ochrany Emitentovi, bude jej trvanie (vrátane možného predĺženia) maximálne v dĺžke šiestich mesiacov, pričom o poskytnutie dočasnej ochrany možno žiadať do 31. decembra 2022.

Riziko spojené s právnym, regulačným, daňovým prostredím a súdnymi či inými konaniami

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku, kde Emitent bude vykonávať činnosť, je predmetom zmien a zákony nie sú vždy interpretované a uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Len v oblasti stavebníctva bol napr. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) novelizovaný za posledných 20 rokov viac než 35 krát, čo môže mať dopad na právnu istotu strán pri jeho prípadnom uplatňovaní súdmi a orgánmi verejnej moci. Neustále zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhliadky Emitenta, najmä zmeny daňových predpisov na Slovensku (ktoré sa opakovaním menia, ako napr. Zákon o dani z príjmov, ktorý bol od nadobudnutia jeho účinnosti v roku 2004 každoročne novelizovaný, niekedy aj viackrát) vzhľadom nato, že môžu nepriaznivo ovplyvniť výšku výnosov z nájmu, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov. K dátumu vyhotovenia Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok či finančnú situáciu Emitenta. Potenciálne súdne spory však v budúcnosti môžu do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, ako aj vyvolať dodatočné náklady na jeho strane.

2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

- (i) Rizikové faktory vyplývajúce z vlastností Dlhopisov podľa ich Podmienok;
- (ii) Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom; a
- (iii) Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov na sekundárnom trhu.

Rizikové faktory vyplývajúce z vlastností Dlhopisov podľa ich Podmienok

Riziká spojené s podriadenosťou Dlhopisov nadradenému bankovému financovaniu

Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch a v súlade s ich podmienkami sú podriadené osobitne voči Nadradeným bankovým pohľadávkam (tak ako sú definované v článku 7.5 Podmienok), teda pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov Emitenta vyplývajúcim z Nadradenej úverovej zmluvy. Emitent sa tiež môže stať v budúcnosti zaviazanou osobou z úverovej zmluvy, ktorou dôjde k refinancovaniu zadlženosti Eurovea 2, s.r.o. pričom pohľadávky z Dlhopisov budú podriadené aj pohľadávkam bankových veriteľov z tohto financovania (pozri rizikový faktor s názvom „*Riziká spojené s rozšírením zodpovednosti Emitenta za nadradené bankové financovanie komplexu Eurovea 2*“). Uvedené znamená okrem iného, že:

- (a) žiadne pohľadávky Majiteľov dlhopisov na splatenie istiny Dlhopisov (či už v riadnom termíne alebo predčasne) nebudú uspokojené pred pohľadávkami Nadradených bankových veriteľov Emitenta (pokiaľ títo neodsúhlasia inak);
- (b) pohľadávky Majiteľov dlhopisov na výplatu úroku z Dlhopisov budú uspokojené len ak príslušní Nadradení bankoví veritelia udelili Emitentovi súhlas s výplatou úrokového výnosu podľa článku 11.1 Podmienok;
- (c) ak aj dôjde k udalosti porušenia a Majitelia dlhopisov budú mať právo hlasovať na Schôdzi o uplatnení práva na predčasné splatenie Dlhopisov, takáto predčasná splatnosť nenastane pokiaľ nebudú uspokojené pohľadávky Nadradených bankových veriteľov alebo ak Nadradení bankoví veritelia neudelia súhlas s takýmto predčasným splatením.

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.

Riziko predčasného splatenia

Podmienky umožňujú predčasné splatenie Dlhopisov (úplné alebo čiastočné) na základe rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k prvému výročiu dátumu emisie až do dňa konečnej splatnosti (s príslušnou mimoriadnou kompenzáciou vypočítanou podľa článku 12.2 Podmienok) za podmienky, že všetky Nadradené bankové pohľadávky sú úplne splatené alebo ak Nadradení bankoví veritelia súhlasili s predčasným splatením. Pokiaľ dôjde k úplnému alebo čiastočnému predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich konečnej splatnosti, Majiteľ dlhopisov bude vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takéhoto predčasného splatenia. Akokoľvek vznikne v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z podnetu Emitenta právo na kompenzáciu vo forme mimoriadneho úroku za predčasnú splatnosť, výška tohto mimoriadneho úroku nebude celkom kompenzovať stratený úrokový výnos. Majiteľ dlhopisov je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

Riziko spojené s možnosťou nevyplatenia úrokových výnosov

Vyplatenie úrokových výnosov z Dlhopisov (s výnimkou výplaty úrokových výnosov za posledné Výnosové obdobie v zmysle odseku 11.1(e) Podmienok) je podmienené udelením súhlasu Emitentovi zo strany Nadradených bankových veriteľov v súlade s odsekom 11.1(b) Podmienok. Je možné, že Nadradení bankoví veritelia nebudú súhlasiť so vyplatením úrokového výnosu z Dlhopisov a v tom

prípade Emitent nebude oprávnený úrokový výnos z Dlhopisov vyplatiť. Aj keď nezaplatený úrokový výnos z Dlhopisov bude pripočítaný k čiastke určenej na vyplatenie v nasledujúci Deň výplaty úrokov v ktorom udelia Emitentovi súhlas Nadradení bankovní veritelia podľa odseku 11.1(b) Podmienok resp. až k čiastke určenej na vyplatenie v nasledujúci Deň konečnej splatnosti Dlhopisov, nesplnenie daných podmienok môže spôsobiť, že výnos z Dlhopisov bude v danom čase nižší, než Majiteľ dlhopisov predpokladá. Okrem toho vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov akékoľvek nároky z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov (vrátane nároku na úhradu odložených čiastok úrokových výnosov) nebudú bez súhlasu Nadradených bankových veriteľov uspokojené skôr než Nadradené bankové pohľadávky.

Riziko pevne stanovenej úrokovej sadzby

Hodnota Dlhopisov môže klesnúť z dôvodu celkového poklesu trhu s dlhovými cennými papiermi. Majiteľ dlhopisov s pevnou úrokovou sadzbou je tiež vystavený riziku poklesu ceny takéhoto dlhopisu v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo nominálna úroková sadzba Dlhopisov je po dobu existencie Dlhopisov fixná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu (pre účely tohto odseku ďalej len **trhová úroková sadzba**) sa mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa tiež mení hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba naopak zníži, hodnota Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe.

Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

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 vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napríklad vo výške 19 % v prípade fyzickej osoby, daňového rezidenta Slovenskej republiky a vo výške 35 % v prípade daňového rezidenta štátu, s ktorým nemá Slovenská republika uzatvorenú príslušnú zmluvu. 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.

Riziko zákonnej podriadenosti

Podľa zákona č.7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len **Zákon o konkurze**), akýkoľvek záväzok Emitenta, ktorého veriteľom je alebo kedykoľvek počas jeho existencie bola osoba, ktorá je alebo bola spriaznenou osobou Emitenta vo význame podľa § 9 Zákona o konkurze (ďalej len **Spriaznený záväzok**) (A) bude v konkurze na majetok Emitenta vedenom v Slovenskej republike automaticky na základe zákona podriadený všetkým ostatným nepodriadeným záväzkom Emitenta a takýto Spriaznený záväzok nebude uspokojený skôr ako budú uspokojené všetky ostatné nepodriadené záväzky Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konkurzu na majetok Emitenta; (B) v reštrukturalizácii Emitenta nemôže byť uspokojený rovnakým alebo lepším spôsobom ako akýkoľvek iný nepodriadený záväzok Emitenta voči veriteľom, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do reštrukturalizácie Emitenta. Vzhľadom na znenie Zákona o konkurze, uvedené môže znamenať, že veriteľom Spriazneného záväzku sa môže stať aj Majiteľ

dlhopisov, ktorý sám nie je spriaznený s Emitentom, ak nadobudne Dlhopisy, ktoré kedykoľvek v minulosti boli vo vlastníctve osoby spriaznenej s Emitentom. Uvedené neplatí pre pohľadávky veriteľa, ktorý nie je spriaznený s úpadcom a v čase nadobudnutia spriaznenej pohľadávky nevedel a ani pri vynaložení odbornej starostlivosti nemohol vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. V zmysle § 95 ods. 4 Zákona o konkurze sa predpokladá, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisov nadobudnutých na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

Riziko absencie zákonného ručenia alebo schémy ochrany vkladov

Emitent nie je bankou ani regulovanou inštitúciou. Na pohľadávky Majiteľov dlhopisov sa pre prípad neschopnosti Emitenta splatiť svoje záväzky z vydaných Dlhopisov nevzťahuje žiadne zákonné ručenie podľa práva Slovenskej republiky, schéma ochrany alebo iné podobné poistenie ani právo na plnenie, napr. z Garančného fondu investícií.

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 (hlavne zahraničné osoby) by si mali byť vedomí skutočnosti, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Emitent 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 v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisov.

Riziká výmenného kurzu a devízovej regulácie

Emitent bude z Dlhopisov platiť istinu a úroky (pokiaľ sú uplatniteľné v prípade príslušnej Emisie) v mene euro. Predstavuje to určité riziká súvisiace s menovou konverziou, ak sú finančné aktivity investora denominované hlavne v inej mene alebo menovej jednotke (ďalej len **Mena investora**) ako je mena emisie. Patrí sem aj riziko podstatnej zmeny výmenných kurzov (vrátane zmien vyplývajúcich z devalvácie eura alebo revalvácie meny emisie) a riziko, že orgány, ktoré majú právomoc nad Menou investora, môžu zaviesť alebo zmeniť devízové regulácie. Zhodnotenie Meny investora voči mene emisie by znížilo (i) výnos z Dlhopisov v ekvivalente Meny investora, (ii) hodnotu ekvivalentu Meny investora pokiaľ ide o splatnú istinu z Dlhopisov, a (iii) trhovú hodnotu Dlhopisov v ekvivalente Meny investora. Vládne a menové orgány môžu (a niektoré tak už v minulosti urobili) zaviesť devízové kontroly, ktoré by mohli mať nepriaznivý dopad na príslušný výmenný kurz. V dôsledku toho by investori mohli dosiahnuť nižšie výnosy z Dlhopisov, ako očakávali, alebo aj žiadne výnosy, alebo nižšiu menovitou hodnotu, ako očakávali, alebo aj žiadnu menovitou hodnotu.

Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov

Riziko inflácie

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia tiež spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych

výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Medziročná miera inflácie dosiahla vo februári 2022 hodnotu 9 %¹ a priemerná ročná miera inflácie v období od 2016 do 2021 dosahovala výšku 1,85 %².

Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu

Emitent požiada 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, tak aby s nimi mohli investori kedykoľvek obchodovať. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu cenu, čo môže mať negatívny vplyv najmä na Majiteľov dlhopisov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania a vytvorenia zisku z ich obchodovania a nie držania do splatnosti. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť také Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Tieto skutočnosti môžu mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

Riziko rozdielnosti podmienok a ceny za Dlhopisy pri súbežnej primárnej/sekundárnej ponuke

Podmienky primárnej ponuky (vykonávanej Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra) a sekundárnej ponuky (vykonávanej Hlavným manažérom), ak sa budú vykonávať súbežne, sa môžu líšiť (vrátane ceny a poplatkov účtovaných investorovi). V prípade, že investor upíše, prípadne kúpi, Dlhopisy za vyššiu cenu (cenou sa rozumie buď emisný kurz v primárnej ponuke, alebo kúpna cena v sekundárnej ponuke), nesie riziko, že celková výnosnosť jeho investície bude nižšia, ako keby upísal, prípadne kúpil, Dlhopisy za cenu nižšiu. Do ceny a jej celkovej výšky sa ďalej môžu premietnuť aj poplatky Hlavného manažéra alebo tretích strán spojené s ponukou (primárnou či sekundárnou) a evidenciou Dlhopisov, ktoré sa účtujú investorovi.

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

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Na výnos investície do Dlhopisov budú mať vplyv aj poplatky, ktoré musia hrať investori. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovňou poplatkov jemu účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom, a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme. 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 aj pri kúpe Dlhopisov na sekundárnom trhu. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky). Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa zoznámili s podkladmi, na základe ktorých budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi.

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, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi v platnom znení (ďalej len **MiFID II**), 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.

¹ Inflácia - indexy spotrebiteľských cien vo februári 2022. Štatistický úrad Slovenskej republiky. Publikované dňa 15. marca 2022. Dostupné na: <https://slovak.statistics.sk:443/wps/portal?urile=wcm:path:/obsah-sk-inf-akt/informativne-spravvy/vsetky/8a62283f-898c-4c3d-9870-554dec11d77b>.

² Inflácia meraná CPI (národná metodika) - celková, jadrová, čistá - ročne [sp2043rs]. Štatistický úrad Slovenskej republiky. Dostupné dňa 15. marca 2022 na: http://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SLOVSTAT/sp2043rs/v_sp2043rs_00_00_00_sk.

Riziko kreditnej marže

Potenciálni investori do Dlhopisov si musia byť vedomí, že Dlhopisy nesú riziko kreditnej marže Emitenta, ktorá sa môže počas doby splatnosti Dlhopisov zvýšiť, čo má za následok pokles ceny Dlhopisov. Faktory, ktoré majú vplyv na kreditnú maržu sú, okrem iného, úverová bonita a rating Emitenta, pravdepodobnosť zlyhania, možná strata v prípade zlyhania a zostatková splatnosť Dlhopisov. Miera likvidity, úroveň úrokových sadzieb, celkový ekonomický vývoj a mena, v ktorej sú Dlhopisy vydané, môžu mať takisto negatívny vplyv na kreditnú maržu.

3. ZODPOVEDNÉ OSOBY A VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou výhradne zodpovednou za informácie uvedené v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Príbinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B, v mene ktorej konajú pre účely Prospektu členovia predstavenstva Radoslav Mokry a Mgr. Jana Tomová.

Emitent prijíma zodpovednosť za informácie obsiahnuté v tomto Prospekte. 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 1. júna 2022

EUROVEA, a.s.

Meno: Radoslav Mokry
Funkcia: člen predstavenstva

Tamr

Meno: Mgr. Jana Tomová
Funkcia: člen predstavenstva

4. ÚDAJE O EMITENTOVI

4.1 Štatutárni audítori

Účtovné závierky (v zmysle definície uvedenej v článku 4.9 Prospektu) overil audítor, spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod č. licencie 96. Audítor vydal k Účtovným závierkam neupravený výrok (bez výhrad).

V priebehu príslušného účtovného obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie v Účtovných závierkach Emitenta, nedošlo k zmene audítora zodpovedného za overenie Účtovných závierok.

4.2 Informácie o Emitentovi

(a) História Emitenta

Emitent vznikol v roku 2001 pod názvom Real Spektrum Dunaj a.s. a v roku 2003 kúpil pozemky v Bratislave na brehu rieky Dunaj, kde vybudoval v rokoch 2004-2010 obchodno-kancelársky komplex Eurovea. Súčasťou komplexu je obchodná galéria Eurovea s podzemným parkoviskom, bytový dom, kancelárske budovy Central 1, 2 a 3, námestie a nábrežný park.

Emitent obchodnú galériu Eurovea otvoril dňa 26. marca 2010 a následne uzatvoril nájomné zmluvy na priestory – obchodné jednotky s prevádzkovateľmi obchodov. Dňa 24. februára 2010 Emitent otvoril päťhviezdičkový hotel Sheraton. V rokoch 2010 až 2015 Emitent zariad'oval kancelárske budovy a uzatvoril nájomné zmluvy na dokončené kancelárie. V priebehu rokov 2010 až 2015 tiež Emitent predal dokončené byty v bytovom dome.

V roku 2014 vtedajší akcionári BALLYMORE PROPERTIES B.V. a Ballymore Holand Limited predali svoje akcie v Emitentovi a noví vlastníci reštrukturalizovali úvery Emitenta. Od 26. februára 2015 je jediným akcionárom Emitenta spoločnosť Trenesma (Akcionár).

Dňa 30. novembra 2018 odpredal Emitent časť svojho majetku, nehnuteľnosť hotel Sheraton spoločnosti EUROVEA Hotel, s.r.o. so sídlom Pribinova 12, 811 09 Bratislava, IČO: 45 235 309.

(b) Základné údaje o Emitentovi

Obchodné meno:	EUROVEA, a.s.
Miesto registrácie:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B, IČO: 35 825 600
LEI:	2138009HNJSVYWDD1O28
Vznik eminenta:	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 26. novembra 2001.
Doba trvania:	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
Spôsob založenia:	Emitent bol založený ako akciová spoločnosť zakladateľskou zmluvou zo dňa 5. novembra 2001 bez výzvy na upisovanie akcií.
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Právny poriadok:	Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.
Sídlo:	Pribinova 10, 811 09, Slovenská republika
Telefónne číslo:	+421 2 2091 5050
E-mail:	jtomova@eurovea.com

Webové sídlo:	https://eurovea.sk/informacie-pre-investorov Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
Základné imanie:	Základné imanie Emitenta predstavuje 130 707 756 EUR a je tvorené peňažným vkladom. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené. Základné imanie je rozvrhnuté na 188 kusov kmeňových listinných akcií znejúcich na meno, konkrétne na (i) 100 ks v menovitej hodnote 1 015 721 EUR a (ii) 100 ks v menovitej hodnote 331 087 EUR.
Zakladateľská listina a stanovy:	Emitent bol založený zakladateľskou zmluvou dňa 5. novembra 2001. Spoločnosť dňa 5. novembra 2001 vydala stanovy.
Predmet činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku II. stanov Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v odseku 3.6(a) tohto Prospektu).
Hlavné právne predpisy, podľa ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť:	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, Občiansky zákonník, Živnostenský zákon a zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (vždy v platnom znení).

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

Emitent sa počas svojej existencie nikdy neocitol v platobnej neschopnosti. Od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta za rok končiaci 31. decembra 2021 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie jeho platobnej schopnosti.

(d) Úverové a indikatívne ratingy Emitenta

Emitentovi nebol pridelený rating a ani na účely Emisie mu rating udelený nebude.

(e) Investície

Emitent od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021 neuskutočnil, ani sa nezaviazal uskutočniť žiadne významné investície a žiadny z orgánov Emitenta neschválil akúkoľvek takúto investíciu.

(f) Významné zmeny v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta od posledného účtovného roka

Od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. decembru 2021 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta a Emitent v tomto období neprijal žiadne úvery ani financovanie.

(g) Opis očakávaného financovania činností Emitenta

Činnosti Emitenta budú financované z príjmov z podnikania, vlastných zdrojov, čistej sumy výnosov Emisie a bankového financovania.

4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti

(a) Hlavné činnosti

Podľa čl. II stanov Emitenta a zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí: inzertná a reklamná činnosť, faktoring a forfaiting, obstarávateľská činnosť spojená so správou budov, prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb, sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť), poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania, ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach, prenájom hnutel'nych vecí, organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí, prevádzkovanie športových zariadení, prevádzkovanie čistiarne a práčovne, prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu, služby súvisiace so skrášľovaním tela, zmenárne - nákup peňažných prostriedkov v cudzej mene za eurá v hotovosti, masérské služby, pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne, poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.

Emitent pôsobí na bratislavskom trhu nehnuteľností, kde vlastní a spravuje obchodno-kancelársky komplex Eurovea zahŕňajúci 57 580 m² obchodných plôch a 24 757 m² kancelárskych plôch. Emitent sa nezaobera developerskou činnosťou. Hlavnou činnosťou Emitenta je prenájom vlastných obchodných a kancelárskych priestorov.

Emitent je vlastníkom nehnuteľností a poskytuje priestory na prenájom. Správu majetku, tzv. „Asset management“ a „Property management“ a ostatné ďalšie služby obstaráva externe od expertov z odvetvia, pričom správu nehnuteľnosti a prevádzku obchodných a kancelárskych budov zabezpečuje spoločnosť EUROVEA Retail Services, s.r.o.

Emitent považuje za svoje silné stránky:

Prvotriedne aktíva

Emitent vlastní lukratívne obchodné centrum s kancelárskymi budovami najvyššieho štandardu a v jednom z najnovších, najväčších a najprestížnejších projektov v strednej a východnej Európe, projekt Eurovea.

Stabilný príjem

Emitent ponúka bezpečný a stabilný príjem s potenciálom rastu. K 31. decembru 2021, Emitent vlastní v komplexe Eurovea tri kancelárske budovy Central 1, 2 a 3 s celkovou nájomnou plochou 24 757 m² s aktuálnou obsadenosťou 84 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,2 roka. Ďalej Emitent vlastní obchodné priestory nákupnej galérie Eurovea s celkovou nájomnou plochou 57 580 m², s aktuálnou obsadenosťou 97 % a priemernou dobou do expirácie nájomných zmlúv 3,1 roka. K 31. decembru 2021 bol celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov obchodnej pasáže a nábrežia vo výške 15 510 523 EUR a celkový zazmluvnený ročný príjem z nájomov kancelárskych priestorov vo výške 3 464 876 EUR.

Kvalitné portfólio nájomcov

Portfólio nájomcov je diverzifikované a zahŕňa niekoľko prestížnych nájomcov z rôznych sektorov, ako napríklad: P&C, New Yorker, H&M, COS, Alizé, Cinema City, Billa, DM, GAP, množstvo kvalitných reštaurácií na nábrežnej promenáde Kolkovňa, Braserie la Marine, Primi, Wagamama, McDonald's. V kanceláriách majú sídla spoločnosti ako napríklad BDO, Cisco, Linde, Allen & Overy, MetLife Amslico, Cushman & Wakefield, mBank, BKS Bank, Swixx Biopharma, 5 Star offices.

(b) Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent súťaží na trhu kancelárskych priestorov a trhu maloobchodných priestorov v Bratislave, ktorý je primárne závislý na makroekonomických faktoroch, akými sú napríklad vývoj hrubého domáceho produktu (HDP) alebo nezamestnanosti.

Makroekonomické faktory

Trh kancelárskych priestorov a trh maloobchodných priestorov v Bratislave je tiež závislý na makroekonomických faktoroch, akými sú vývoj hrubého domáceho produktu (HDP) a nezamestnanosť. Vývoj HDP sa od roku 2015 mierne zvyšoval, s malým poklesom v roku 2020. Tento pokles bol čiastočne spôsobený pandémiou COVID-19. V roku 2021 však úroveň HDP vzrástla na historicky najvyššiu hodnotu a dosiahla 18 817 EUR na obyvateľa ročne. Prognóza vývoja HDP je pozitívna, v nasledujúcich 5 rokoch sa bude každoročne zvyšovať v priemere o 6,5 %. V porovnaní s priemerom SR bol HDP na obyvateľa v Bratislave vyšší takmer o 50 %, čo dokazuje silnú ekonomickú silu regiónu. Keďže HDP Bratislavy sa neustále zvyšovalo a v nasledujúcich 5 rokoch sa naďalej očakáva rast HDP Slovenska, je vysoko pravdepodobné, že rast HDP Bratislavy sa ešte zrýchli.

Pred pandémiou COVID-19 bola miera nezamestnanosti na najnižšej úrovni, tesne pod 6 %, čo je veľmi dobrý výsledok. V roku 2020 sa toto percento opäť zvýšilo na 6,9 %, čo bolo podobné hodnotám z roku 2018. Rýchla obnova po pandémii však tento trend zvrátila a miera nezamestnanosti začala opäť klesať, pričom v súčasnosti je na úrovni 6,8 %. Krivka miery nezamestnanosti Bratislavy má podobnú dynamiku ako na Slovensku, percento je však oveľa nižšie. Za posledných 10 rokov nebola miera nezamestnanosti v Bratislave vyššia ako 6 % a v roku 2018 dosiahla iba 2,5 %. Pandémia spôsobila nárast tejto hodnoty aj v Bratislave, v roku 2020 bola na úrovni 4,4 %, avšak krivka začína opäť klesať, pričom v roku 2021 bola na úrovni 4,2 %. Vzhľadom na silnú ekonomickú silu hlavného mesta a celého Bratislavského regiónu sa očakáva, že miera nezamestnanosti v najbližších rokoch klesne na hodnoty spred pandémie.¹

Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi*Trh kancelárskych priestorov*

Trh kancelárskych priestorov mierne zaostal za očakávaniami, keďže rok 2021 predstavoval len približne polovicu objemu roku 2020. Ku koncu roka 2021 došlo k poklesu výnosovej miery z prvotriednych nehnuteľností (tzv. prime yield) o 25 základných bodov v porovnaní s koncom roka 2020, ktorá dosiahla historické minimum, čo predpovedá vysoký dopyt po kancelárskych priestoroch v roku 2022. Najväčšou transakciou v roku 2021 bol predaj budovy s kancelárskymi priestormi v projekte Zuckermandel za približne 60 mil. EUR. Táto transakcia potlačila výnosovú mieru prvotriednych nehnuteľností, ktorá klesla na súčasnú úroveň. Zuckermandel predala skupina J&T REAL ESTATE fondu ERSTE Group.

Zvyšuje sa dopyt zo strany verejných inštitúcií, ktoré si v roku 2021 prenajali celkovo 46 300 m². Rastúci dopyt po kancelárskych priestoroch môže spôsobiť tlak na zníženie miery neobsadenosti priestorov.

Trh maloobchodných priestoroch (retail)

V prvom polroku 2021 sa predaj nákupného centra Aupark stal historicky najväčšou transakciou v slovenskom maloobchodnom sektore. Aupark, ako jedno z najlepších nákupných centier na Slovensku, bol predaný za 450 mil. EUR. Okrem predaja nákupného centra Aupark bolo v roku 2021 zaznamenaných ďalších 6 maloobchodných transakcií. Objem transakcií v tomto sektore naznačuje, že napriek globálnej pandémii investori nestrácajú záujem o investovanie do maloobchodu. Z pohľadu nájomcov ukazujú výsledky v letných mesiacoch veľmi silný dopyt v nákupoch zo strany zákazníkov.²

¹ Real Estate Market Outlook 2022 – Slovakia. CBRE Research. Február 2022. Dostupné na odkaze: <https://www.cbre.sk/-/media/cbre/countryslovakia/documents/slovakia-market-outlook-2022.pdf>.

² Real Estate Market Outlook 2022 – Slovakia. CBRE Research. Február 2022. Dostupné na odkaze: <https://www.cbre.sk/-/media/cbre/countryslovakia/documents/slovakia-market-outlook-2022.pdf>.

4.4 Organizačná štruktúra

(a) Pozícia Emitenta v skupine

Emitent má jediného akcionára, a to spoločnosť TRENESMA LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 11, 1061, Nicosia, Cyperská republika, reg. č.: HE 328741 (**Akcionár**). Akcionár priamo vlastní 100 % akcií Emitenta.

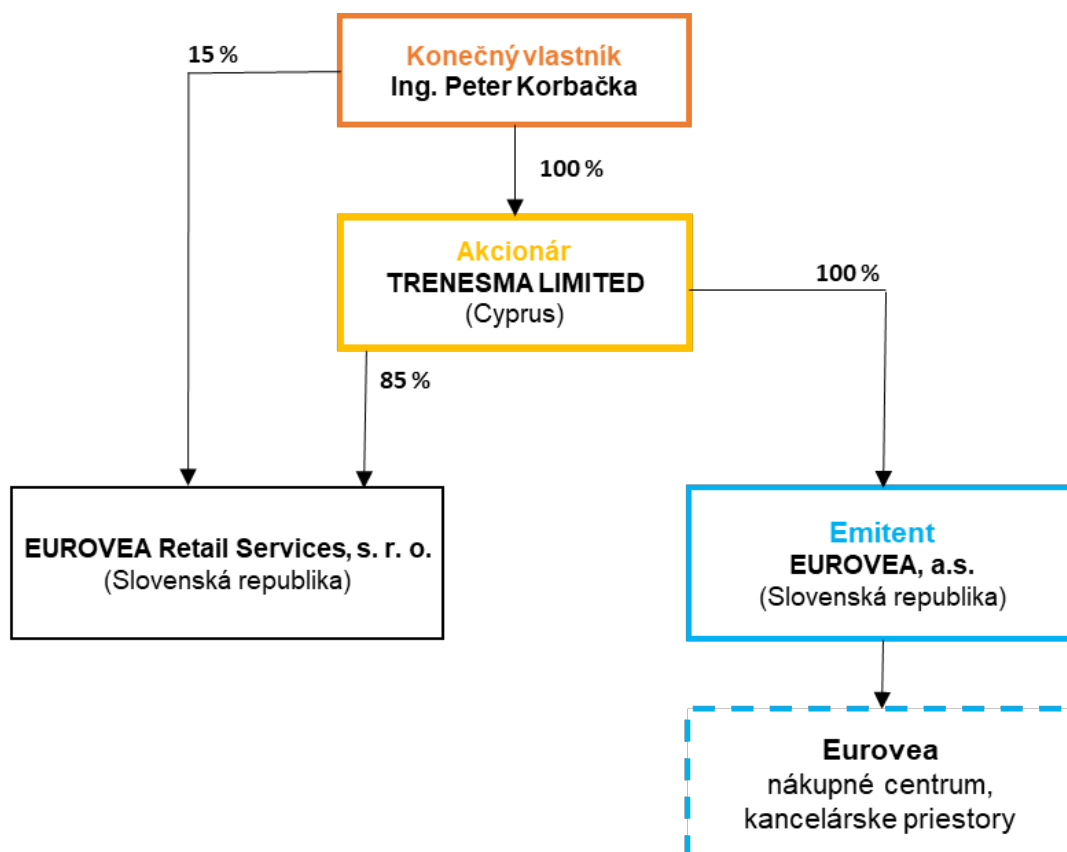
Akcionár má jediného spoločníka, ktorým je Ing. Peter Korbačka (ďalej len **Konečný vlastník**), ktorý priamo vlastní 100 % podiel na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv Akcionára.

Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje Akcionár a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ing. Peter Korbačka, v každom prípade na základe vlastníctva 100 % podielu na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv.

Opatrenia proti zneužitiu kontroly a riadiaceho vplyvu sú dané právnymi predpismi.

(b) Organizačná štruktúra skupiny

Nižšie uvedená grafická schéma zobrazuje Emitenta, Konečného vlastníka, Akcionára a dcérsku spoločnosť EUROVEA Retail Services, s. r. o. ku dňu vyhotovenia toto Prospektu. Vlastnícke podiely uvedené v organizačnej štruktúre zodpovedajú podielom na hlasovacích právach v jednotlivých spoločnostiach.



(c) Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny

Vzhľadom k tomu, že Emitent nemá žiadnych vlastných zamestnancov, využíva pre správu a riadenie obchodného centra a kancelárskych priestorov spoločnosť EUROVEA Retail Services, s. r. o.

4.5 Informácie o trendoch

(a) Žiadne nepriaznivé zmeny vo vyhlídkach

Emitent vyhlasuje, že od zostavenia individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2021 do dňa zostavenia tohto Prospektu 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 vyhlídku Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

(b) Informácie o trendoch, neistotách, nárokoch, záväzkoch alebo udalostiach, ktoré budú mať podstatný vplyv na vyhlídky Emitenta

Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mohli mať podstatný negatívny vplyv na vyhlídky Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

4.6 Prognózy a odhady zisku

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

4.7 Riadiace a dozorné orgány

(a) Všeobecné informácie

Emitent je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Najvyšším orgánom Emitenta je valné zhromaždenie. Riadiacim orgánom Emitenta je predstavenstvo. Dozorným orgánom Emitenta je dozorná rada, ktorá vykonáva tiež činnosti výboru pre audit.

(b) Predstavenstvo

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 individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu 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 troch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením Emitenta. Členom predstavenstva môže byť len fyzická osoba. Funkčné obdobie člena predstavenstva je dva roky. Predsedu a podpredsedu predstavenstva menuje valné zhromaždenie spomedzi členov predstavenstva.

V mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje predseda predstavenstva samostatne a ostatní členovia predstavenstva vždy dvaja spoločne.

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

Ing. Peter Korbačka

Funkcia s dňom vzniku:	Predseda predstavenstva od 14. júla 2014
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Peter Korbačka absolvoval Elektrotechnickú fakultu STU v Bratislave. Od 1. decembra 2011 je čestným obchodným zástupcom Slovenskej republiky v Singapore. Hovorí tromi jazykmi - anglicky, nemecky a rusky.</p> <p>Okrem funkcie člena predstavenstva Emitenta, pôsobí Peter Korbačka v štatutárnych orgánoch nasledujúcich spoločností, ktoré sú významné vzhľadom na činnosť Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • J&T REAL ESTATE, a.s. (Slovensko) – predseda predstavenstva; • J&T Real Estate Management, a. s. (Slovensko) – predseda predstavenstva; • Asitas, s. r. o. – konateľ; • City-Arena PLUS a.s. (Slovensko) – predseda predstavenstva; • EUROVEA Retail Services, s. r. o. (Slovensko) – konateľ; • EUROVEA Services, s. r. o. (Slovensko) – konateľ.

Radoslav Mokry

Funkcia s dňom vzniku:	Člen predstavenstva od 28. júla 2014
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Radoslav Mokry absolvoval University of New York v Prahe odbor Medzinárodné a európske ekonomické štúdie. Pred tým absolvoval trojmesačné štúdium na Norwalk Community College v USA.</p> <p>V súčasnej dobe pôsobí ako investičný analytik v spoločnosti EUROVEA Retail Services, s.r.o., zároveň je členom predstavenstva Emitenta. V rámci Emitenta a projektu Eurovea pôsobí od roku 2014. Do roku 2014 pôsobil ako analytik v spoločnosti J&T REAL ESTATE, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom.</p> <p>Radoslav Mokry je tiež členom predstavenstva v spoločnosti City-Arena PLUS a.s.</p>

Mgr. Jana Tomová

Funkcia s dňom vzniku:	Člen predstavenstva od 11. februára 2016
Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:	<p>Jana Tomová absolvovala Právnickú fakultu UK v Bratislave a od roku 2005 je zapísaná ako advokát v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou komorou.</p> <p>V rokoch 2001-2003 pracovala ako právnik na Magistráte Hlavného mesta SR Bratislavy na oddelení správy nehnuteľností. V rokoch 2003-2005 pracovala ako advokátsky koncipient v Advokátskej kancelárii JUDr. Petra Vrábla. V roku 2006 vykonávala činnosť ako samostatný advokát. V rokoch 2007-2014 pracovala v spoločnosti Ballymore Properties, s.r.o. ako firemný právnik. V roku 2011 pracovala ako odborný poradca na Ministerstve životného prostredia SR. Od roku 2014 pracovala ako firemný právnik v spoločnosti EUROVEA Services, s.r.o. a od roku 2021 vykonáva túto pozíciu v spoločnosti EUROVEA Retail Services, s.r.o. V rokoch 2003-2010 pracovala ako konzultant pre rôzne developerské spoločnosti so zameraním</p>

na majetkovo-právne usporiadanie pozemkov, prípravu stavieb a súvisiace správne procesy. V rokoch 2008-2010 bola členom predstavenstva Bytového družstva Petržalka (najväčší správca bytov v SR).

Jana Tomová je tiež členkou predstavenstva v spoločnosti City-Arena PLUS a.s.

Členovia predstavenstva majú odbornú kvalifikáciu na výkon svojej funkcie. Emitent vyhlasuje, že členovia predstavenstva neboli za posledných päť rokov odsúdení za trestný čin podvodu, nebolo s nimi spojené konkurzné konanie alebo likvidácia, nebolo voči ním počas posledných piatich rokov vznesené obvinenie alebo sankcie zo strany verejných orgánov (vrátane príslušných profesijných orgánov) a neboli v posledných piatich rokoch súdne zbavení spôsobilosti k výkonu funkcie v Emitentovi.

(c) Dozorná rada

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, ibaže by sa člen dozornej rady funkcie vzdal alebo by sa výkon jeho funkcie skončil inak.

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

Ing. Roman Korbačka

Funkcia s dňom vzniku:

Člen dozornej rady od 13. júla 2016

Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:

Roman Korbačka absolvoval Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave, fakultu elektrotechnickú (odbor technická kybernetika). Predtým študoval v IMD (International Institute for Management Development) vo Švajčiarsku, kde získal titul MBA. Potom nastúpil na Edinburgh Business School, odbor účtovníctvo, financie a organizačné správanie.

Od roku 1992 pôsobil v rade spoločností najmä vo vedúcich pozíciách. V rokoch 1993 - 2000 bol konateľom spoločnosti Lucent Technologies v Bratislave a v rokoch 2002 - 2008 konateľom spoločnosti Radiokomunikace v Bratislave (patriaci pod slovenský Telekom). Viac ako rok (2000 - 2001) pôsobil v spoločnosti Motorola HQ v Chicago, kde sa zameriaval na vodcovstvo a rozvoj manažérskych zručností. Po tejto skúsenosti nastúpil na rok do spoločnosti Motorola GmbH (Viedeň a Bratislava), kde sa stal riaditeľom rozvoja podnikania. Plynule ovláda anglický a nemecký jazyk.

Okrem funkcie člena dozornej rady Emitenta pôsobí Roman Korbačka v štatutárnych orgánoch nasledujúcich spoločností, ktoré sú významné vzhľadom na činnosť Emitenta:

- Brahia, s.r.o. (Slovensko) – konateľ;
- Limewood s.r.o. (Slovensko) – konateľ;
- CEETA, a.s. (Slovensko) – predseda predstavenstva;
- City-Arena PLUS a.s. (Slovensko) – člen dozornej rady;
- Esterian, a.s. (Slovensko) – člen dozornej rady;
- Night Sky s.r.o. (Slovensko) – konateľ;
- Rezidencia BÁRDOŠOVA, a.s. (Slovensko) – člen dozornej rady;
- WoodLime a.s. (Slovensko) – predseda predstavenstva.

Mgr. Eva Pribičková

Funkcia s dňom vzniku:

Člen dozornej rady od 13. júla 2016

Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:

Eva Pribičková absolvovala Obchodnú akadémiu v Žiline a Vysokú školu ekonómie a manažmentu verejnej správy v Bratislave (odbor Management malého a stredného podnikania v regiónoch).

Po absolvovaní obchodnej akadémie nastúpila ako asistentka obchodného riaditeľa do spoločnosti Jan Becher Slovensko, s.r.o., Pernod Ricard Group a následne v roku 2007 do spoločnosti KPMG Slovensko spol. s.r.o., kde pôsobila ako asistentka senior partnera a jeho zástupcu. Po roku prešla do spoločnosti J&T Real Estate a.s. na pozíciu asistentky predsedu predstavenstva, kde pôsobí až dodnes.

Okrem funkcie člena dozornej rady Emitenta pôsobí Eva Pribičková v štatutárnych orgánoch nasledujúcich spoločností, ktoré sú významné vzhľadom na činnosť Emitenta:

- City-Arena PLUS a.s. (Slovensko) - člen dozornej rady;
- Hakin, s.r.o. (Slovensko) – konateľ;
- Rezidencia BÁRDOŠOVA, a.s. (Slovensko) – člen dozornej rady;
- Tazima, s.r.o. (Slovensko) – konateľ.

Ing. Eva Kvetáková

Funkcia s dňom vzniku:

Člen dozornej rady od 22. novembra 2018

Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:

Ing. Eva Kvetáková je absolventkou Ekonomickej fakulty Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, ktorú úspešne ukončila v roku 2009.

Popri štúdiu, v rokoch 2004-2010, pracovala ako účtovníčka a neskôr ekonómka v spoločnosti Imperator, s.r.o., pôsobiacej v potravinárskom priemysle.

Od roku 2010 až doteraz je súčasťou tímu, ktorý spravuje obchodné centrum Eurovea, pričom počas tohto obdobia pôsobila na viacerých ekonomických pozíciách. V rokoch 2010-2012 pracovala najskôr na pozícii účtovníčka pre správčovskú spoločnosť DTZ Slovakia, s.r.o., následne od roku 2012 bola zamestnaná na rovnakej pozícii v spoločnosti Ballymore Hotel, s.r.o. a neskôr v spoločnosti Ballymore Properties, s.r.o., kde pôsobila až do roku 2014. Od roku 2014 pracovala v spoločnosti EUROVEA Services, s.r.o., najskôr ako senior účtovníčka, následne, od roku 2016, ako finančná manažérka. Od júna 2021 pracuje na pozícii senior finančný manažér v spoločnosti EUROVEA Retail Services, s.r.o.

Od roku 2018 je zároveň členkou dozornej rady v spoločnosti City-Arena PLUS a.s.

Členovia dozornej rady majú odbornú kvalifikáciu na výkon svojej funkcie. Emitent vyhlasuje, že členovia dozornej rady neboli za posledných päť rokov odsúdení za trestný čin podvodu, nebolo s nimi spojené konkurzné konanie alebo likvidácia, nebolo voči nim počas posledných piatich rokov vznesené obvinenie alebo sankcie zo strany verejných orgánov (vrátane príslušných profesijných orgánov) a neboli v posledných piatich rokoch súdne zbavení spôsobilosti k výkonu funkcie v Emitentovi.

(d) Výbor pre kontrolu a audit

Od 15. novembra 2016 vykonáva dozorná rada Emitenta činnosti výboru pre audit podľa osobitného predpisu upravujúceho pôsobnosť a činnosti výboru pre audit.

(e) 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.

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

Emitent dodržiava všetky náležité požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú platné právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Obchodný zákonník. Pri správe a riadení spoločnosti sa Emitent riadi požiadavkami na správu a riadenie spoločnosti vyplývajúcimi z platných právnych predpisov a nariadení, ktoré považuje za dostatočné, a preto sa neriadi žiadnymi pravidlami uvedenými v žiadnom kódexe správy a riadenia spoločnosti.

4.8 Hlavný akcionár

(a) Kontrola nad Emitentom

Akcionár vlastní 100 % akcií Emitenta. Konečný vlastník priamo vlastní 100 % podiel na základnom imaní a 100 % hlasovacích práv Akcionára.

Emitent je teda nepriamo vlastnený a ovládaný Konečným vlastníkom. Vzhľadom na ovládanie Emitenta je založený na základe nepriameho vlastníctva všetkých akcií a hlasovacích práv v Emitentovi.

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

Ku dňu vyhotovenia Prospektu si nie je Emitent vedomý existencie žiadnych mechanizmov ani dojednaní, ktoré by mohli viesť ku zmene ovládania a kontroly nad Emitentom.

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

Do Prospektu sú zahrnuté prostredníctvom odkazu historické finančné informácie z nasledovných účtovných závierok Emitenta:

- (a) auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2021 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa SAS, ktorá je súčasťou výročnej správy Emitenta za rok 2021 (ďalej len **Účtovná závierka za rok 2021**); a
- (b) auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2020 vrátane audítorskej správy vypracovaná podľa SAS, ktorá je súčasťou výročnej správy Emitenta za rok 2020 (ďalej len **Účtovná závierka za rok 2020** a spolu s Účtovnou závierkou za rok 2021 aj ako **Účtovné závierky**).

Účtovné závierky overil audítor, spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov (SKAU) pod č. licencie 96. Audítor vydal k Účtovným závierkam neupravený výrok (bez výhrad).

Účtovné závierky sú zahrnuté do Prospektu prostredníctvom odkazu na výročné správy Emitenta v článku 11 Prospektu.

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Emitent nikdy dobrovoľne nezverejnil účtovnú závierku zostavenú podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS,

Okrem finančných údajov pochádzajúcich z Účtovných závierok zahrnutých do Prospektu prostredníctvom odkazu na výročné správy Emitenta neboli žiadne iné údaje v Prospekte overené audítormi.

4.10 Súdne, správne a rozhodcovské konania

Emitent nebol za obdobie posledných 12 mesiacov účastníkom žiadneho súdneho sporu, správneho konania alebo rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo významný vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a ani si nie je vedomý, že by takéto konanie hrozilo.

4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

Od 31. decembra 2021, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená posledná auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta nedošlo k žiadnej významnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný dopad na jeho finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhliadky.

4.12 Významné zmluvy

Významné zmluvy týkajúce sa externého financovania Emitenta

Významnou zmluvou uzavretou mimo bežnej obchodnej činnosti Emitenta je Nadradená úverová zmluva Eurovea I a s ňou súvisiace dokumenty (Finančné dokumenty ako sú definované v Nadradenej úverovej zmluve Eurovea I). Nadradená úverová zmluva Eurovea I bola uzavretá 23. júna 2016 medzi Emitentom ako dlžníkom a konzorciom bánk pod vedením Tatra banky, a.s., na základe ktorej banky poskytnú Emitentovi úver, ktorého účelom bolo refinancovanie pôvodného bankového financovania Emitenta za výhodnejších podmienok. Celková výška istiny úveru k 31. decembru 2021 bola 212 000 000 EUR. V súlade s podmienkami Nadradenej úverovej zmluvy a súvisiacej zabezpečovacej dokumentácie bolo zriadené záložné právo v prospech Nadradených bankových veriteľov na prakticky celý majetok Emitenta, vrátane pohľadávok Emitenta voči svojim nájomcom a všetkého nehnuteľného majetku tvoriaceho Projekt Eurovea I.

Nadradená úverová zmluva Eurovea I vychádza z odporúčanej formy dokumentov Asociácie úverového trhu (*Loan Market Association*) adaptovanej na použitie na slovenskom bankovom trhu. Nadradená úverová zmluva Eurovea I a súvisiaca dokumentácia obsahujú záväzky typické pre transakcie tohto typu, vrátane záväzkov týkajúcich sa právnej formy Emitenta, podnikateľskej činnosti Emitenta, daní a poplatkov, postavenia *pari passu*, prípadov porušenia a možných prípadov porušenia, protiprávnosti či odškodnenia.

Čerpanie úveru je rozdelené na dve tranže: peňažné prostriedky poskytnuté na základe tranže 1 boli použité na refinancovanie predchádzajúceho úverového financovania Emitenta; tranža 2 bola použitá na poskytnutie dlhového financovania akcionárovi Emitenta. Úver poskytnutý na základe Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I je úročený úrokovou sadzbou určenou ako súčet hodnoty 3M EURIBOR a príslušnej marže. Úrok z omeškania je určený ako 5 % p. a. nad hodnotou štandardnej úrokovej sadzby určenej podľa odseku vyššie z príslušnej splatnej čiastky.

Emitent je povinný úver poskytnutý na základe Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I a jeho príslušenstvo splácať v štvrtročných splátkach podľa splátkového kalendáru dohodnutého v Nadradenej úverovej zmluve Eurovea I, pričom deň konečnej splatnosti úveru a príslušenstva je najneskôr 30. septembra 2023.

Prípady neplnenia a ďalšie definované udalosti oprávňujúce Nadradených bankových veriteľov na predčasné zosplatnenie úveru podľa Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I sú štandardné pre transakcie obdobného typu. Podľa podmienok Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I má Emitent povinnosť predčasne splatiť úver (resp. jeho časť) najmä ak: (i) Emitent nedosahuje ukazovateľ krytia dlhovej služby (DSCR) na stanovenej úrovni, (ii) Emitent neplní záväzky súvisiace s hodnotou ukazovateľa LTV (ukazovateľ pomeru zadĺženia k majetku), (iii) dôjde k predaju obchodno-kancelárskeho komplexu Eurovea, jeho časti, alebo inému druhu prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu (formou zmeny kontroly/vlastníctva, výkonom práv a podobne) bez súhlasu Nadradených bankových veriteľov, (iv) dôjde k rozsiahlej poistnej udalosti alebo (v) Emitent neplní svoje povinnosti z Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I.

Medzi hlavné (avšak nie všetky) záväzky Emitenta vyplývajúce z Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I a súvisiacej dokumentácie patrí predovšetkým (i) uhrádzanie všetkých príjmov Emitenta na účty vedené u povereného Nadradeného bankového veriteľa, (ii) zazmluvnený ročný hrubý príjem Eurovea bude dosahovať určitú minimálnu čiastku, (iii) obsadenosť obchodno-kancelárskeho komplexu Eurovea bude dosahovať určité minimálne percento so zazmluvnenou indexáciou cien a s viazanosťou na určité stanovené obdobie, (iv) hodnota nerefundovateľných nákladov na prevádzku (OPEX) nepresiahne hodnotu isté percento príjmu z nájomného, (v) hodnota ukazovateľa LTV nepresiahne určité maximálne percento a (vi) bude uzavreté a udržiavané poistenie majetku Emitenta akceptovateľné pre Nadradených bankových veriteľov.

Plnenie povinností vyplývajúcich z Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I a súvisiacej finančnej dokumentácie je zabezpečené predovšetkým nasledovnými zabezpečovacími dokumentmi:

- (a) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Emitenta (s výnimkou budovy hotela Sheraton, ktorú Emitent v období uzatvorenia Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I vlastnil);
- (b) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k existujúcemu a budúcemu hnutel'nému majetku Emitenta;
- (c) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k existujúcim a budúcim pohľadávkam Emitenta;
- (d) zmluva o zriadení záložného práva v prvom rade k všetkým akciám v Emitentovi;
- (e) notárska zápisnica o priamej vykonateľnosti pohľadávok povereného Nadradeného bankového veriteľa voči Emitentovi;
- (f) blankozmenka vydaná Emitentom a dohoda o vyplňovacom práve k blankozmenke Emitenta;
- (g) zmluva o podriadenosti všetkých vnútrokupinových pôžičiek a pôžičiek poskytnutých tretím osobám a zriadení záložného práva k pohľadávkam Emitenta vyplývajúcich z týchto vzťahov.

Nadradená úverová zmluva Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I tiež upravuje podmienky a obmedzenia pre prijatie ďalšieho dlhového financovania (vrátane existujúcich dlhopisov Emitenta) a obsahuje požiadavky a obmedzenia ohľadom podmienok výplaty úrokov a istiny takéhoto ďalšieho financovania, vrátane požiadavky na ich podriadenie pohľadávkam Nadradených bankových veriteľov z Nadradenej úverovej zmluvy Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I. Tieto požiadavky sú reflektované v emisných podmienkach existujúcich dlhopisov Emitenta, ISIN: SK4120011883.

Uvedený opis je len zhrnutie vybraných podstatných aspektov Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea I a nie je vyčerpávajúci.

Významné zmluvy týkajúce sa príjmu Emitenta

Emitent eviduje v súčasnosti tieto významné nájomné zmluvy obchodných priestorov, ktoré mu zaisťujú príjem z nájomného v objeme 13 % z celkových príjmov z nájomného obchodných priestorov: Peek & Cloppenburg, New Yorker, Cinema City, Billa, Dm drogerie markt.

Emitent v súčasnosti eviduje tieto významné nájomné zmluvy kancelárskych priestorov, ktoré mu zaisťujú príjem z nájomného v objeme 30 % z celkových príjmov z nájomného kancelárskych priestorov: MetLife Amslico poisťovňa, Servier Slovensko a 5 Star Offices.

Tieto nájomné zmluvy sú uzavreté v rámci bežnej obchodnej činnosti Emitenta, sú však podstatné z hľadiska schopnosti Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Okrem Nadradenej úverovej zmluvy a vyššie uvedených nájomných zmlúv Emitent neviduje žiadne ďalšie zmluvy uzatvorené mimo bežného podnikania Emitenta, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatný pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči Majiteľom dlhopisov.

5. DÔVODY PONUKY A POUŽITIE VÝNOSOV Z EMISIE

Účelom použitia čistej sumy výnosov získanej vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je primárne refinancovanie existujúcich záväzkov Emitenta.

Emitent odhaduje, že čistá suma výnosov získanej vydaním Dlhopisov bude približne 97 600 000 EUR. Emitent odhaduje, že odmeny, náklady a výdavky súvisiace s Emisiou, ktoré sa týkajú 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 budú spolu približne 2 400 000 EUR.

6. PODMIENKY DLHOPISOV

Tento článok 6 Prospektu, na ktorý sa odkazuje aj ako na Podmienky, obsahuje podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden **Dlhopis**) a 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 sú odseky tejto časti číslované samostatne. Odkaz na článok alebo odsek znamená odkaz na článok alebo odsek týchto Podmienok, pokiaľ nie je uvedené inak.

1. EMITENT DLHOPISOV

- 1.1 Emitentom Dlhopisov je spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B (ďalej len **Emitent**).
- 1.2 O vydaní Dlhopisov rozhodol jediný akcionár v pôsobnosti valného zhromaždenia Emitenta dňa 26. mája 2022 na návrh predstavenstva Emitenta zo dňa 25. mája 2022. Vydanie Dlhopisov schválila dozorná rada Emitenta rozhodnutím zo dňa 27. mája 2022.

2. DRUH, NÁZOV, MENOVIÁ HODNOTA A EMISNÝ KURZ

- 2.1 Druhom cenného papiera je podriadený dlhopis.
- 2.2 Názov Dlhopisov je Dlhopis EUROVEA 5,50/2027.
- 2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 100 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu bude 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota dlhopisov**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac 100 000 kusov.
- 2.4 ISIN Dlhopisov je SK4000020988. FISN Dlhopisov je EUROVEA/5.5 BD 20270701. CFI Dlhopisov je DBFUDB.
- 2.5 Dlhopisy budú vydané v mene euro.
- 2.6 Emisný kurz Dlhopisov bol stanovený pre Deň vydania dlhopisov na 100% Menovitej hodnoty dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**). Emisný kurz ku každému ďalšiemu dňu počas lehoty na upísovanie Dlhopisov (primárneho predaja) sa zvyšuje o zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca:

$$EK = 100\% + \left(\frac{5,50}{360} \times PD \right)$$

kde *EK* znamená zvýšený Emisný kurz vyjadrený ako % z menovitej hodnoty Dlhopisu a *PD* znamená počet dní od Dňa vydania dlhopisov do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije konvencia „Standard BCK 30E/360“ popísaná v článku 11.3 nižšie.

3. Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v CDCP, teda v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika.
- 3.2 Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa.
- 3.3 Dátum vydania Dlhopisov (dátum emisie) je stanovený na 1. júl 2022. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

4. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

- 4.1 Majiteľ dlhopisov má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, vyplatenie príslušného úrokového výnosu v súlade s Podmienkami a ďalšie práva upravené v týchto Podmienkach.
- 4.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne a s výnimkou podriadenosti Dlhopisov ako vyplýva z článku 7 nižšie.
- 4.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

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 vykonaného CDCP alebo členom CDCP alebo osobou, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov pre Dlhopisy, ktoré sú evidované na držiteľskom účte, ktorý pre túto osobu vedie CDCP.

6. MAJITELIA DLHOPISOV A ZÁSTUPCA

- 6.1 Majiteľmi dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii (ďalej len **Majitelia dlhopisov**, pričom tento pojem zahŕňa aj jedného **Majiteľa dlhopisov**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa dlhopisov pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa dlhopisov a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa dlhopisov všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom. Pokiaľ právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor považovať každého Majiteľa dlhopisov za oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmto Prospektom.
- 6.2 Osoby, ktoré budú Majiteľmi dlhopisov, a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta a Administrátora prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.

6.3 Zástupca Majiteľov dlhopisov nebol ustanovený.

7. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA; ZÁVÄZOK PODRIADENOSTI

7.1 Závazky z Dlhopisov budú zakladat' 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 dlhopisov rovnako.

7.2 Dlhopisy sú podriadené dlhopisy podľa §20a Zákona o dlhopisoch. Závazku podriadenosti podľa tohto článku 7 a súvisiacich ustanovení v článku 11.1 a článku 12 nižšie podliehajú všetky pohľadávky z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi, vrátane pohľadávky na zaplatenie menovitej hodnoty, úrokových výnosov podľa článku 11 (pre vylúčenie pochybností s možnosťou vyplatiť úrok v súlade s Podmienkami), Nevyplateného úroku, akéhokoľvek ďalšieho úroku podľa odseku 11.1(f) a 11.2(b), 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 bankovým pohľadávkam. To znamená, že výplaty výnosov z Dlhopisov podliehajú splneniu podmienok uvedených v článku 11.1 nižšie a nároky Majiteľov dlhopisov z dôvodu riadneho alebo predčasného splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov v žiadnom prípade nebudú bez súhlasu Nadradených bankových veriteľov uspokojené skôr než nároky Nadradených bankových veriteľov zodpovedajúce Nadradeným bankovým pohľadávkam, ako je uvedené v článku 12 a 14.4 nižšie.

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 dlhopisov kúpou alebo iným nadobudnutím Dlhopisov výslovne súhlasí so záväzkom podriadenosti podľa tohto článku 7 a súvisiacich ustanovení v článku 11.1, 12 a 14.4 nižšie. V rozsahu ako sa týka práv Nadradených bankových veriteľov sa táto dohoda medzi Emitentom a Majiteľom dlhopisov o podriadenosti Dlhopisov považuje za zmluvu v prospech Nadradených bankových veriteľov ako tretích osôb.

Pre účely Podmienok:

Deň prepojenia úverov znamená deň v ktorom Emitent prevzal, spôsobil vznik alebo sa akýmkoľvek spôsobom stal zodpovedným za akýkoľvek záväzok zodpovedajúci akejkoľvek pohľadávke Nadradených bankových veriteľov na úhradu akejkoľvek čiastky splatnej podľa alebo v súvislosti s Nadradenou úverovou zmluvou Eurovea II (ktorým, na vylúčenie pochybností, môže byť aj deň uzavretia Spoločnej úverovej zmluvy).

Eurovea 2, s.r.o. znamená Eurovea 2, s.r.o. so sídlom Karloveská 34, Bratislava – mestská časť Karlova Ves, 841 04, Slovenská republika, IČO: 50 957 279, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144873/B.

Eurovea 2 financing, s.r.o. znamená Eurovea 2 financing, s.r.o. so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 52 769 071, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/B.

Existujúca úverová zmluva Eurovea I znamená úverovú zmluvu zo dňa 23. júna 2016 uzavretú medzi Emitentom ako dlžníkom, spoločnosťami Tatra banka, a.s., Všeobecná úverová banka, a.s. a Komerční banka, a.s. konajúcou prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike ako pôvodnými veriteľmi a spoločnosťou Tatra banka, a.s. ako povereným veriteľom, týkajúcu sa financovania výstavby Projektu Eurovea I.

Existujúca úverová zmluva Eurovea II znamená úverovú zmluvu zo dňa 31. marca 2021 uzavretú medzi Eurovea 2, s.r.o. ako dlžníkom, spoločnosťami Tatra banka, a.s., Slovenská sporiteľňa, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúcou prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike ako pôvodnými veriteľmi a spoločnosťou Tatra banka, a.s. ako povereným veriteľom, týkajúcu sa financovania výstavby Projektu Eurovea II.

Existujúci 365.bank úver znamená úver poskytnutý na základe úverovej zmluvy zo dňa 31. augusta 2021, uzavretej medzi Eurovea 2, s.r.o. ako dlžníkom a 365.bank, a.s. ako veriteľom, ktorého nesplatená výška istiny k 31. decembru 2021 nepresiahla 15 000 000 EUR vrátane prípadného predĺženia tohto úveru do uvedenej nesplatennej výšky istiny.

Nadradená úverová zmluva znamená Nadradenú úverovú zmluvu Eurovea I a, odo Dňa preporenia úverov, Nadradenú úverovú zmluvu Eurovea II.

Nadradená úverová zmluva Eurovea I znamená:

- (a) Existujúcu úverovú zmluvu Eurovea I; a
- (b) úverovú zmluvu, na základe ktorej dôjde k refinancovaniu zadlženosti Emitenta vyplývajúcej z Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea I (ktorou môže byť aj Spoločná úverová zmluva).

Nadradená úverová zmluva Eurovea II znamená úverovú zmluvu, na základe ktorej dôjde k refinancovaniu zadlženosti Eurovea 2, s.r.o. vyplývajúcej z Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea II (ktorou môže byť aj Spoločná úverová zmluva).

Nadradená banková pohľadávka znamená akúkoľvek pohľadávku Nadradených bankových veriteľov na úhradu akejkoľvek čiastky splatnej Emitentom podľa alebo v súvislosti s Nadradenou úverovou zmluvou (pre vylúčenie pochybností vrátane povinnosti Emitenta uhradiť predmetnú čiastku z pozície dlžníka, spoludlžníka, ručiteľa, na základe prístúpenia k dlhu, prevzatia dlhu alebo prevzatia spoločného a nerozdielneho záväzku).

Nadradený bankový veriteľ znamená každú osobu definovanú ako Veriteľ (*Lender*) v Nadradenej úverovej zmluve.

Povolený úver znamená:

- (a) kedykoľvek:
 - (i) poskytnutie Emitentovi pôžičky alebo úveru zo strany jeho akcionára alebo inej spoločnosti zo Skupiny za predpokladu, že splatnosť takejto pôžičky alebo

úveru bude a nastane až po Dni konečnej splatnosti Dlhopisov (s výnimkou pôžičky alebo úveru poskytnutého Emitentovi na nápravu porušenia (akokoľvek definovaného) podľa Nadradenej úverovej zmluvy (tzv. *cure amount*), ktorý možno splatiť v súlade s odsekom 9.4(c)); a

- (b) odo Dňa prepojenia úverov aj:
- (i) poskytnutie Eurovea 2, s.r.o. pôžičky alebo úveru zo strany jej spoločníka za predpokladu, že splatnosť takejto pôžičky alebo úveru bude a nastane až po Dni konečnej splatnosti Dlhopisov (s výnimkou pôžičky alebo úveru poskytnutého Eurovea 2, s.r.o. na nápravu porušenia (akokoľvek definovaného) podľa Nadradenej úverovej zmluvy (tzv. *cure amount*), ktorý možno splatiť v súlade s odsekom 9.4(c));
 - (ii) akýkoľvek úver alebo pôžičku medzi spoločnosťami v rámci Skupiny (s akoukoľvek splatnosťou); a
 - (iii) Existujúci 365.bank úver za predpokladu, že jeho splatenie je podriadené splateniu zadĺženia z Nadradenej úverovej zmluvy Eurovea II a celková výška nesplatennej istiny tohto úveru nepresiahne 15 000 000 EUR, pričom

Skupinou sa na účely tejto definície rozumie Emitent, Eurovea 2, s.r.o. a Eurovea 2 financing, s.r.o.

Projekt Eurovea I znamená obchodno-kancelársky komplex Eurovea na ulici Pribinova v Bratislave, ktorého súčasťou je obchodná galéria Eurovea s podzemným parkoviskom, bytový dom, kancelárske budovy Central 1, 2 a 3, ako aj zastavané a príslušné plochy, všetko ako je zapísané na príslušných listoch vlastníctva pre katastrálne územia Staré Mesto a Nivy, obec Bratislava-Ružinov a Bratislava-Staré Mesto ako vlastníctvo Emitenta ku dňu vyhotovenia Prospektu. Pre odstránenie pochybností súčasťou Projektu Eurovea I nie je hotel Sheraton a byty, nebytové priestory a ostatné nehnuteľnosti vo vlastníctve individuálnych vlastníkov bytov a nebytových priestorov v objektoch Projektu Eurovea I.

Projekt Eurovea II znamená rozšírenie obchodno-kancelárskeho komplexu Eurovea na ulici Pribinova a Čulenova v Bratislave, pozostávajúceho z rozšírenia nákupného centra Eurovea, administratívnej budovy Pribinova X, podzemného parkoviska, ako aj zastavaných a príslušných plôch všetko ako je zapísané na príslušných listoch vlastníctva pre katastrálne územie Nivy, obec Bratislava-Ružinov ako vlastníctvo spoločnosti Eurovea 2, s.r.o. ku dňu vyhotovenia Prospektu. Projekt Eurovea II je v súčasnosti vo výstavbe a jeho súčasťou pre účely Podmienok sú všetky rozostavané stavby a po ich dokončení aj dokončené stavby jednotlivých objektov. Pre odstránenie pochybností súčasťou Projektu Eurovea II nie je budova Sklad 7 a ani rozostavané byty, byty, nebytové priestory a ostatné nehnuteľnosti vo vlastníctve individuálnych vlastníkov bytov a nebytových priestorov v objektoch Projektu Eurovea II.

Spoločná úverová zmluva znamená úverovú zmluvu, na základe ktorej dôjde k refinancovaniu (okrem iného):

- (a) zadĺženosti Emitenta na základe Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea I; a
- (b) zadĺženosti Eurovea 2, s.r.o. na základe Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea II.

8. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu dlhopisov a príslušné úrokové výnosy Majiteľom dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu dlhopisov a vyplácať príslušné úrokové výnosy 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 zat'azeniu Emitenta

Emitent sa zaväzuje, že do splnenia všetkých svojich záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov v súlade s týmito Podmienkami, (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) Povolený úver;
- (b) Záväzky Emitenta z Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea I alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s ňou;
- (c) prevzatie Záväzkov Emitentom v súvislosti s refinancovaním zadĺženia z Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea I alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s ním, avšak:
 - (i) v prípade, že refinancovanie má byť uskutočnené prostredníctvom Spoločnej úverovej zmluvy (alebo ním má byť akokoľvek inak splatená akákoľvek časť zadĺženia z Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea II), musia byť pred refinancovaním splnené podmienky uvedené v odseku (f) nižšie; a
 - (ii) v každom inom prípade môže v prípade refinancovania výška istiny nového úveru prevyšovať v tom čase nesplatenú istinu z Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea I za predpokladu, že akékoľvek takto získané prostriedky z refinancovania, ktoré nebudú použité na splatenie zadĺženia z Existujúcej úverovej zmluvy Eurovea I:
 - (A) 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, ibaže by takáto výplata bola povolená a spadala pod limity uvedené v článku 9.4 nižšie;
 - (B) nesmú byť poskytnuté na účely dlhového financovania (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe s výnimkou poskytnutia Povoleného úveru;

- (d) akékoľvek zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Emitenta v čase jeho nadobudnutia alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Emitenta vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich časti (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách);
- (e) 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.
- (f) prevzatie Záväzkov zo Spoločnej úverovej zmluvy alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s ňou, avšak iba za predpokladu, že v dobe prevzatia Záväzkov alebo poskytnutia zabezpečenia ukazovateľ pomeru výšky zadĺženia a hodnoty nehnuteľností (ďalej len **Ukazovateľ LTV**) neprekročí 90%, pričom Ukazovateľ LTV bude zohľadňovať predpokladané prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia Emitentom v súvislosti so Spoločnou úverovou zmluvou (bude teda vypočítaný na pro-forma báze tak ako by už k predpokladanému prevzatiu Záväzkov alebo poskytnutiu zabezpečenia Emitentom došlo) a bude vypočítaný podľa vzorca:

$$LTV = \frac{FZ}{EU I + EU II} \times 100 \%$$

kde:

FZ znamená Finančné zadĺženie Emitenta, Eurovea 2, s.r.o. a Eurovea 2 financing, s.r.o., s výnimkou:

- (i) úrokov, poplatkov, príslušenstva alebo iných platieb nad rámec istiny takéhoto Finančného zadĺženia;
- (ii) Finančného zadĺženia zodpovedajúceho Povolenému úveru poskytnutému Emitentovi na nápravu porušenia (akokoľvek definovaného) podľa Nadradenej úverovej zmluvy (tzv. *cure amount*); a
- (iii) Finančného zadĺženia Emitenta, Eurovea 2, s.r.o. alebo Eurovea 2 financing, s.r.o. pokiaľ je dlhované jednej z uvedených spoločností (t.j. vnútroskupinového Finančného zadĺženia, ktoré existuje výlučne medzi týmito spoločnosťami).

EU I znamená hodnotu Projektu Eurovea I stanovenú podľa posledného dostupného ocenenia uvedeného v tomto článku nižšie; a

EU II znamená hodnotu Projektu Eurovea II stanovenú podľa posledného dostupného ocenenia uvedeného v tomto článku nižšie.

Výpočet Ukazovateľa LTV vykoná Emitent, pričom na účely výpočtu premennej FZ sa použijú naposledy vyhotovené (polročné resp. ročné) individuálne účtovné závierky Emitenta a spoločností Eurovea 2, s.r.o. a Eurovea 2 financing, s.r.o.

Výpočet Ukazovateľa LTV bude vykonaný na základe ocenenia hodnoty Projektu Eurovea I a Projektu Eurovea II nie staršieho ako štyri mesiace k dátumu výpočtu Ukazovateľa LTV jednou zo spoločností patriacich do skupín Jones Lang LaSalle,

Colliers, Cushman&Wakefield, CBRE, Savills, Lambert Smith Hampton alebo Knight Frank. Náklady ocenenia znáša Emitent. Pre odstránenie pochybností:

- (i) ocenenie bude vždy vykonané v mene euro;
- (ii) ocenenie nemusí byť vo forme znaleckého posudku v zmysle príslušných právnych predpisov; a
- (iii) ocenenie musí byť vykonané na základe štandardov Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards.

Finančné zadlženie znamená na účely týchto Podmienok akýkoľvek záväzok Emitenta, Eurovea 2, s.r.o. alebo Eurovea 2 financing, s.r.o. vznikajúce z titulu alebo vo vzťahu k:

- (a) peniazom požičaným vo forme pôžičky alebo úveru;
- (b) akejkol'vek sume získanej na základe emisie zmeniek (s výnimkou splatných zmeniek slúžiacich výhradne na zabezpečenie alebo potvrdenie iného dlhu), dlhopisov, akýchkoľvek iných cenných papierov alebo podobných nástrojov;
- (c) akejkol'vek povinnosti nahradiť poskytnuté plnenie alebo odškodniť v súvislosti s ručením, sľubom odškodnenia, zárukou, stand-by alebo dokumentárnym akreditívom alebo akýmkoľvek iným podobným nástrojom vystaveným bankou alebo finančnou inštitúciou; alebo
- (d) (bez duplicitného započítania) sume akéhokoľvek dlhu vo vzťahu k akejkol'vek poskytnutej záruke, ručeniu alebo sľubu odškodnenia za akúkoľvek z položiek uvedených v písmenách (a) až (c) vyššie.

Záväzky znamenajú (podľa kontextu) záväzky Emitenta alebo Eurovea 2, s.r.o. zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce z dlhového financovania okrem týchto Dlhopisov, vrátane ručiteľských záväzkov. Pre účely definície Záväzkov znamenajú „ručiteľské záväzky“ záväzky Emitenta alebo Eurovea 2, s.r.o. 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 financovaniu a zaťaženiu Eurovea 2, s.r.o.

- (a) Emitent sa odo Dňa prepojenia úverov zaväzuje zabezpečiť, že spoločnosť Eurovea 2, s.r.o.:
 - (i) priamo ani nepriamo neprevezme, nespôsobí vznik, nezaručí sa alebo sa iným spôsobom nestane zodpovednou za akékoľvek Záväzky; a
 - (ii) nezriadi ani neumožní zriadenie žiadneho zabezpečovacieho práva na zabezpečenie akýchkoľvek záväzkov, ktoré by obmedzili práva Eurovea 2, s.r.o. k jej súčasnému alebo budúcemu majetku.
- (b) Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na:
 - (i) Finančné zadlženie alebo poskytnutie zabezpečenia na základe alebo v súvislosti s Nadradenou úverovou zmluvou;

- (ii) Povolený úver;
- (iii) Finančné zadĺženie Eurovea 2, s.r.o. voči Eurovea 2 financing, s.r.o.;
- (iv) Finančné zadĺženie z dlhopisov vydaných spoločnosťou Eurovea 2, s.r.o. v prípade, že výťažok z ich emisie bude použitý na:
 - (A) financovanie Projektu Eurovea II;
 - (B) splatenie Existujúceho 365.bank úveru, vrátane príslušenstva; a/alebo
 - (C) splatenie zadĺženia Eurovea 2, s.r.o. voči Eurovea 2 financing, s.r.o. v súvislosti s úverom, ktorý Eurovea 2 financing, s.r.o. poskytla spoločnosti Eurovea 2, s.r.o. z výťažku emisie dlhopisov vydaných za účelom financovania Projektu Eurovea II (prostredníctvom vnútroskupinového úveru);
- (v) akékoľvek zabezpečovacie práva, ktoré viaznu na majetku Eurovea 2, s.r.o. v čase jeho nadobudnutia alebo sú zriadené za účelom zabezpečenia záväzkov Eurovea 2, s.r.o. vzniknutých výhradne v súvislosti s obstaraním takéhoto majetku alebo aktív alebo ich časti (okrem iného v súvislosti s nadobudnutím nových majetkových účastí na iných osobách); a
- (vi) 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 Eurovea 2, s.r.o.

9.3 Negatívne záväzky vo vzťahu k poskytovaniu financovania

- (a) Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkoľvek tretej osobe, okrem Povoleného úveru a úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti (napr. odloženie splátky nájomného).
- (b) Emitent sa odo Dňa prepojenia úverov zaväzuje zabezpečiť, že nič z úkonov uvedených pod písm. (a) vyššie nevykoná ani spoločnosť Eurovea 2, s.r.o. (pre vylúčenie pochybností, výnimka uvedená v písm. (a) vyššie ohľadom Povoleného úveru a úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti (napr. odloženie splátky nájomného) sa uplatní aj pre Eurovea 2, s.r.o.).

9.4 Zakázané platby

- (a) S výnimkou výplaty dividendy vo výške najviac 10 000 000 EUR ročne, 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 (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi).
- (b) Emitent sa odo Dňa prepojenia úverov zaväzuje zabezpečiť, že nič z úkonov uvedených v odseku (a) vyššie nevykoná v súvislosti s jej imaním ani spoločnosť

Eurovea 2, s.r.o. (respektíve s akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Eurovea 2, s.r.o., pričom pre vylúčenie pochybností, výnimka uvedená v odseku (a) vyššie ohľadom výplaty dividendy vo výške najviac 10 000 000 EUR ročne sa uplatní osobitne a dodatočne aj pre Eurovea 2, s.r.o.).

- (c) Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie neobmedzuje poskytnutie akéhokoľvek Povoleného úveru. V prípade, že bol Povolený úver poskytnutý Emitentovi alebo Eurovea 2, s.r.o. na účel nápravy porušenia (akokoľvek definovaného) podľa Nadradenej úverovej zmluvy (tzv. *cure amount*), bude Emitent alebo Eurovea 2, s.r.o. oprávnený po zhojení predmetného porušenia podľa Nadradenej úverovej zmluvy, a za predpokladu, že nebude trvať Prípád neplnenia záväzkov podľa článku 14.1 nižšie, takýto Povolený úver kedykoľvek splatiť.
- (d) Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie neobmedzuje splatenie zo strany Eurovea 2, s.r.o. Existujúceho 365.bank úveru, vrátane príslušenstva.

9.5 Obmedzenie premien

- (a) Emitent sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia, neuskutoční zmenu svojej právnej formy, nenadobudne účasť v žiadnej inej právnickej osobe a nepredá, nevloží do základného imania inej spoločnosti a inak neprevedie ani nezaloží svoj podnik.
- (b) Obmedzenie uvedené v odseku (a) vyššie sa neuplatní v prípade splynutia, zlúčenia, rozdelenia alebo inej formy korporátnej premeny, v ktorej bude zúčastnený Emitent a spoločnosť Eurovea 2, s.r.o., a kde nástupníckou spoločnosťou bude jedna z týchto dvoch entít alebo kde obe spoločnosti zaniknú a nástupníckou spoločnosťou bude nová spoločnosť.

9.6 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 nevykonával 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).

Skupina na účely tohto článku znamená Emitenta a TRENESMA LIMITED, založenú existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 11, 1061, Nicosia, Cyperská republika, reg. č.: HE 328741.

9.7 Obmedzenie predaja a vyčlenenia aktív

- (a) Emitent nepredá, neprevedie ani inak nescudzí (i) v rámci jednej či série transakcií akékoľvek svoje podstatné aktíva alebo ich časť alebo svoj podnik alebo jeho časť akejkoľvek osobe alebo (ii) v rámci jednej transakcie a v rámci jedného kalendárneho

roka, akékoľvek svoje iné aktíva alebo ich časť v hodnote viac ako 5 000 000 EUR akejkolvek osobe.

- (b) Emitent sa odo Dňa prepojenia úverov zaväzuje zabezpečiť, že nič z úkonov uvedených v odseku (a) vyššie nevykoná ani spoločnosť Eurovea 2, s.r.o. (pričom pre vylúčenie pochybností, výnimka uvedená v odseku (a) vyššie ohľadom hodnoty 5 000 000 EUR v rámci jedného kalendárneho roka sa uplatní osobitne a dodatočne aj pre Eurovea 2, s.r.o.).
- (c) Toto ustanovenie sa nedotýka práva Emitenta alebo Eurovea 2, s.r.o. vykonať akékoľvek úkony súvisiace s bežným podnikaním Emitenta alebo Eurovea 2, s.r.o. ani úhrady platieb, ktoré nie sú zakázané podľa tohto článku 9 a súvisia s Dlhopismi alebo bežnou obchodnou činnosťou Emitenta alebo Eurovea 2, s.r.o.

10. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

- (a) Emitent je povinný zverejniť pre Majiteľov dlhopisov spôsobom podľa článku 20 vyhlásenie o výške Ukazovateľa LTV a jeho výpočet, podpísané štatutárnym orgánom Emitenta, a to bez zbytočného odkladu po jeho určení, najneskôr však do 10 dní odo Dňa prepojenia úverov. Pre vylúčenie pochybností, Emitent nie je povinný v súvislosti so zverejnením Ukazovateľa LTV zverejniť aj podkladové ocenenie hodnoty Projektu Eurovea I a Projektu Eurovea II.
- (b) Emitent predloží Majiteľom dlhopisov spôsobom podľa článku 20:
 - (i) ihneď ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. apríla každého kalendárneho roku, svoju riadnu auditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú podľa SAS / IFRS k poslednému dňu účtovného obdobia za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta; a
 - (ii) ihneď ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. septembra každého kalendárneho roku, svoju priebežnú polročnú neauditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú podľa SAS / IFRS za prvý kalendárny polrok za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta.
- (c) Emitent bude tiež zverejňovať spôsobom 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 uvedených vyššie, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.

11. ÚROKOVÝ VÝNOS DLHOPISOV

11.1 Spôsob úročenia; Výnosové obdobie

- (a) Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,50 % p. a. (ďalej len **Úroková sadzba**).
- (b) Úrokové výnosy budú vyplácané za každé Výnosové obdobie spätne, prvýkrát 1. júla 2023 a potom vždy 1. júla každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty**).

úrokov), pričom však Emitent je vo vzťahu k Majiteľom dlhopisov povinný výplatu úrokového výnosu vykonať len ak príslušní Nadradení bankovní veritelia udelili Emitentovi súhlas s výplatom úrokového výnosu.

- (c) Úrokový výnos bude narastať od prvého dňa každého Výnosového obdobia do posledného dňa, ktorý sa do takého Výnosového obdobia ešte zahŕňa.

Výnosovým obdobím sa rozumie prvé dvanásťmesačné obdobie začínajúce Dátumom emisie (vrátane) a končiace v poradí prvým Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa) a ďalej každé bezprostredne nadväzujúce dvanásťmesačné obdobie počnúc Dňom výplaty úrokov (vrátane) a končiace ďalším nasledujúcim Dňom výplaty úrokov (bez tohto dňa). Na účely začiatku plynutia akéhokoľvek Výnosového obdobia sa Deň výplaty úrokov neposúva v súlade s konvenciou Pracovného dňa.

- (d) Akákoľvek čiastka nevyplatených úrokov za predchádzajúce Výnosové obdobia (ďalej len **Nevyplatený úrok**) bude vyplatená v nasledujúci Deň výplaty úrokov, v ktorý budú splnené požiadavky podľa odseku (b) vyššie.
- (e) Podmienka udelenia súhlasu Nadradených bankových veriteľov podľa odseku (b) vyššie sa nevzťahuje na výplatu úrokových výnosov za posledné Výnosové obdobie, pre ktoré je Deň výplaty úrokov zároveň Deň splatnosti Dlhopisov. Za toto posledné Výnosové obdobie budú úrokové výnosy vyplatené spoločne s Menovitou hodnotou dlhopisov a celkovou sumou akýchkoľvek Nevyplatených úrokov, pričom však vyplatenie podlieha podmienke predchádzajúceho uspokojenia všetkých Nadradených bankových pohľadávok ako je uvedené v článku 12.1 alebo v odseku 14.4(b) nižšie (podľa toho, v akom prípade dochádza k vyplateniu úrokových výnosov), s výnimkou ak by Nadradení bankovní veritelia odsúhlasili inak. Podmienka udelenia súhlasu Nadradených bankových veriteľov podľa odseku (b) vyššie sa nevzťahuje ani na výplatu úrokových výnosov a mimoriadneho úroku v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta v prípade uvedenom podľa odseku 12.2(c) nižšie, pričom však vyplatenie v takom prípade podlieha splneniu niektorej z podmienok uvedených v odseku 12.2(d) nižšie.
- (f) Každá čiastka Nevyplateného úroku vyplatená podľa odseku (d) alebo (e) bude navýšená o úrokový výnos 5,50 % p.a. za obdobie začínajúce v Deň výplaty úrokov (vrátane), v ktorý príslušná čiastka Nevyplateného úroku mala byť, ale nebola vyplatená, a končiace, podľa okolností, v Deň výplaty úrokov alebo Deň splatnosti (vždy vynímajúc), pričom tento dodatočný úrokový výnos bude stanovený podľa odseku 11.4(b) nižšie.

11.2 Koniec úročenia

- (a) Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom splatnosti Dlhopisov (**Dňom splatnosti Dlhopisov** sa rozumie Deň konečnej splatnosti Dlhopisov, Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta, Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a Deň predčasnej splatnosti) za podmienky, že Menovitá hodnota Dlhopisov bola splatená.
- (b) Ak nedôjde k úplnému splateniu Dlhopisov a uspokojenie všetkých Podriadených pohľadávok z Dlhopisov v ktorýkoľvek príslušný Deň splatnosti Dlhopisov, akékoľvek nevyplatené čiastky Podriadených pohľadávok z Dlhopisov budú naďalej

úročené stanovenou Úrokovou sadzbou až pokiaľ všetky takéto čiastky nebudú uhradené Majiteľom dlhopisov.

11.3 Konvencia pre výpočet úroku

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako jeden rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „BCK – Standard 30E/360“, podľa ktorej 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. Úroková sadzba a vypočítanie výnosov z Dlhopisov Agentom pre výpočty bude (s výnimkou zjavnej chyby) pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné.

11.4 Stanovenie úrokového výnosu

- (a) Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za každé obdobie jedného bežného roka sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom). Čiastka úrokového výnosu prislúchajúceho k jednému Dlhopisu za akékoľvek obdobie kratšie ako jeden bežný rok sa stanoví ako násobok Menovitej hodnoty Dlhopisu a Úrokovej sadzby (vyjadrenej desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úroku uvedenej v článku 11.3 vyššie. Celková výška úrokových výnosov zo všetkých Dlhopisov jedného Majiteľa Dlhopisov vypočítaná podľa tohto odseku bude zaokrúhľená na dve desatinné miesta podľa aritmetických pravidiel.
- (b) Čiastka dodatočného úrokového výnosu pre každú čiastku Nevyplateného úroku podľa odseku 11.1(f) vyššie sa určí podľa vzorca:

$$DU = NU \times \left(1 + \frac{5,50}{100}\right)^n$$

kde DU znamená čiastku dodatočného úrokového výnosu na výplatu, NU znamená príslušnú čiastku Nevyplateného úroku a n znamená počet Výnosových období, ktoré uplynuli od nevyplatenia príslušnej čiastky Nevyplateného úroku.

- (c) Stanovenie výnosov s prihliadnutím na vyššie uvedené podmienky bude pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné. Každá stanovená čiastka úrokového výnosu Dlhopisu bude oznámená Majiteľom dlhopisov bez zbytočného odkladu v súlade s článkom 20 nižšie. Emitent oznámi Majiteľom dlhopisov najneskôr 33 kalendárnych dní pred príslušným Dňom výplaty, či úrok a prípadný Nevyplatený úrok bude za dané Výnosové obdobie vyplatený.

12. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

12.1 Konečné splatenie

- (a) Celková menovitá hodnota Dlhopisov bude splatná jednorazovo 1. júla 2027 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**). Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov však Emitent splatí Podriadené pohľadávky z Dlhopisov až po úplnom splatení všetkých Nadradených bankových pohľadávok, s výnimkou, ak by Nadradení bankoví veritelia odsúhlasili inak.

- (b) Majiteľ dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov po rozhodnutí Schôdze v súlade s článkom 14.4 nižšie.

12.2 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k prvému výročiu Dátumu emisie (teda k 1. júlu 2023) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent písomným oznámením Majiteľom dlhopisov určiť, že všetky Dlhopisy alebo ich určená časť (definovaná ako percento Menovitej hodnoty dlhopisov rovnaké pre všetkých Majiteľov dlhopisov) sa stávajú predčasne splatné. Deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť čiastočne, ďalej len **Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** a deň predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta, ktoré sa majú splatiť úplne, ďalej len **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta musí byť súčasne aj Dňom výplaty úrokov. V prípade, že Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta pripadne na deň iný ako je Deň výplaty úrokov, môže Emitent v takýto deň predčasne splatiť len všetky Dlhopisy (teda nie len časť Dlhopisov, t.j. určité percento Menovitej hodnoty dlhopisov).
- (b) Každé určenie Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.
- (c) Emitent je povinný v Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého Dlhopisu (prípadne jej časť) spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a s mimoriadnym úrokom vo výške:
- (i) pokiaľ Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta nastal pred dňom druhého výročia Dátumu emisie, 1/48 Úrokovej sadzby za každý aj začatý mesiac odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta až do Dňa konečnej splatnosti;
 - (ii) pokiaľ Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta nastal odo dňa druhého výročia Dátumu emisie (vrátane tohto dňa) do dňa štvrtého výročia Dátumu emisie (bez tohto dňa), 1/60 Úrokovej sadzby za každý aj začatý mesiac odo Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta až do Dňa konečnej splatnosti;
 - (iii) pokiaľ Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta nastal v deň štvrtého výročia Dátumu emisie (vrátane) alebo neskôr, mimoriadny úrok sa neuplatní.
- (d) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov Emitent môže uplatniť právo určiť Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta iba, ak:

- (i) všetky Nadradené bankové pohľadávky sú úplne splatené; alebo
- (ii) Nadradení bankovní veritelia súhlasili s určením Dňa čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a/alebo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.

12.3 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.
- (c) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov Emitent môže späť odkúpiť Dlhopisy na sekundárnom trhu podľa tohto článku iba ak:
 - (i) všetky Nadradené bankové pohľadávky sú úplne splatené; alebo
 - (ii) Nadradení bankovní veritelia súhlasili s takým spätným odkupom.

12.4 Právo Majiteľov dlhopisov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta, v dôsledku čoho Ing. Peter Korbačka prestane (priamo alebo nepriamo) vlastniť väčšinový podiel na základnom imaní alebo hlasovacích právach Emitenta (teda podiel vo výške presahujúcej 50 %), Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom dlhopisov spôsobom podľa článku 20 Podmienok 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 nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ dlhopisov 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 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly (deň takéhoto odkúpenia bude **Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa dlhopisov**).
- (b) Žiadosť podľa odseku vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa dlhopisov 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 dlhopisov registrovaný. V žiadosti je Majiteľ dlhopisov povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa dlhopisov umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi dlhopisov cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ dlhopisov predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom dlhopisov v ním udávanom množstve ku dňu podpisania žiadosti.

- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa dlhopisov splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého ním vlastneného Dlhopisu ku ktorej bude pripočítaný príslušný alikvotný úrokový výnos (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**).
- (d) Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi dlhopisov mimoriadny úrokový výnos. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná ako 1 % z Menovitej hodnoty Dlhopisu, o ktorého odkúpenie Majiteľ dlhopisov žiada.
- (e) Vzhľadom na podriadenosť Dlhopisov Majiteľ dlhopisov môže uplatniť právo požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov podľa tohto článku 12.4 iba ak:
 - (iii) všetky Nadradené bankové pohľadávky sú úplne splatené; alebo
 - (iv) Nadradení bankovní veritelia súhlasili s určením Dňa odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa dlhopisov.

12.5 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov a čiastku príslušných úrokových výnosov (pokiaľ je to relevantné) splatných podľa Podmienok, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov zaplatiť tieto čiastky budú pre účely týchto Podmienok 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 vyplácať výnosy z Dlhopisov a splatiť Menovitú hodnotu dlhopisov v mene euro. Výnosy z Dlhopisov budú vyplácané a Menovitá hodnota dlhopisov bude splatená Majiteľom dlhopisov v súlade s týmito Podmienkami a s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

13.2 Deň výplaty

- (a) Výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov a splatenie Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov budú Emitentom vykonávané prostredníctvom Administrátora ku dňom uvedeným v týchto Podmienkach, teda v každý Deň výplaty úrokov, Deň konečnej splatnosti Dlhopisov, Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta, Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a Deň predčasnej splatnosti (každý z týchto dní tiež len **Deň výplaty**).
- (b) Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, pripadne 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) Pre účely týchto Podmienok sa za Pracovný deň považuje akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike a CDCP bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vyporiadavané medzibankové obchody v mene euro (ďalej len **Pracovný deň**).

13.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

Výnosy z Dlhopisov a Menovitá hodnota dlhopisov budú vyplácané osobám, ktoré budú podľa Príslušnej evidencie preukázateľne Majiteľmi dlhopisov ku koncu pracovnej doby CDCP v príslušný Rozhodný deň (ďalej len **Oprávnený príjemca**).

Rozhodný deň znamená

- (a) pre účely výplaty z dôvodu rozhodnutia Schôdze Majiteľov dlhopisov na základe nastania Dňa predčasnej splatnosti, Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi (definovaný v odseku 19.4(a) nižšie); a
- (b) pre účely každého iného splatenia Menovitej hodnoty dlhopisov a výplaty úrokov, deň, ktorý je tridsiatym kalendárnym dňom predchádzajúcim Dňu výplaty.

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 Majiteľ dlhopisu povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

13.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplaty výnosov z Dlhopisov a výplatu Menovitej hodnoty dlhopisov 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 doručí Administrátorovi na adresu Určenej prevádzkarne najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.
- (b) Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo podpisom overeným 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.
- (e) 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).
- (f) 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 vyplatiť akýkoľvek úrokový výnos alebo splatiť Menovitú hodnotu dlhopisu 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.
- (g) Oprávnenému príjemcovi v týchto prípadoch nevzniká žiaden nárok na akýkoľvek doplatok, úrok alebo iný výnos za takto spôsobený časový odklad príslušnej platby.
- (h) 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 právneho 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 dlhopisov 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 úrokového výnosu z dôvodu nesplnenia podmienok článku 11.1 a neuhradenie menovitej hodnoty Dlhopisov alebo inej čiastky z dôvodu, že nedošlo k úplnému splateniu všetkých Nadradených bankových pohľadávok (resp., že Nadradení bankovní veritelia neudelili príslušný súhlas) nie sú Prípádmi neplnenia záväzkov.
- (b) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v bode (A) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z Podmienok 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 upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom dlhopisov listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora.
- (c) **Neplnenie ostatných záväzkov Emitenta (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný Záväzok Emitenta v celkovej čiastke prevyšujúcej 15 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkolvek 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.

Závazok 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) **Spory.** V súdnom, rozhodcovskom alebo správnom konaní bude vydané a stane sa právoplatným rozhodnutie, ktoré má podstatný nepriaznivý dopad na podnikateľskú alebo finančnú situáciu Emitenta alebo na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.
- (g) **Zastavenie výkonu činnosti.** Emitent prestane vykonávať svoj predmet činnosti ktorý vykonáva k Dátumu emisie alebo nastali okolnosti (vrátane zámeru Emitenta), ktoré môžu smerovať k trvalému alebo dočasnému zastaveniu vykonávania takéhoto predmetu činnosti alebo k trvalému alebo dočasnému zastaveniu prevádzky Emitenta.
- (h) **Začatie konkurzného, reštrukturalizačného alebo podobného konania.** Akákoľvek osoba podá návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta, na reštrukturalizáciu Emitenta, vyrovnanie voči Emitentovi, oddĺženia Emitenta alebo na začatie iného podobného konania voči Emitentovi. Udalosť vyššie nie je Prípád neplnenia záväzkov, ak ide o návrh podaný inou osobou ako Emitent, ktorý návrh je zjavne nedôvodný a (i) ktorý je príslušným orgánom zamietnutý do 15 kalendárnych dní od jeho podania alebo (ii) Emitent má k dispozícii k okamžitej úhrade čiastku, pre ktorú bol takýto návrh podaný a takúto dispozíciu na výzvu Administrátora alebo ktoréhokoľvek Majiteľa dlhopisov doloží do piatich Pracovných dní spôsobom pre nich prijateľným.
- (i) **Protiprávnosť.** Záväzky z Dlhopisov sa dostanú do rozporu s platnými právnymi predpismi alebo sa pre Emitenta stane protiprávnym plniť akúkoľvek svoju významnú povinnosť z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi.
- (j) **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.

- (k) **Vykonávacie konanie.** Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia, exekúcii alebo obdobnému právnomu konaniu postihujúcemu akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta, ktorých hodnota jednotlivu alebo v súhrne prevyšuje čiastku 15 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a nedôjde k zastaveniu takého konania do 30 kalendárnych dní od jeho začatia.
- (l) **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 Právo zvolať Schôdzu

Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípád neplnenia záväzkov, potom môžu Majitelia dlhopisov, 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 dlhopisov 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 záväzkov splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhopisov) na žiadosť Majiteľa dlhopisov sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ dlhopisov doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti 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) 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 bankových pohľadávok, s výnimkou, ak Nadradení bankovní veritelia odsúhlasia inak.
- (c) Emitent a Administrátor sú oprávnení požadovať od Majiteľa dlhopisov, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

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 dlhopisov

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

18. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

Emitent a Administrátor sa môžu bez súhlasu Majiteľov dlhopisov dohodnúť na (i) akejkol'vek zmene ktoréhokol'vek ustanovenia Zmluvy s administrátorom, pokiaľ ide výlučne o zmenu formálnu, vedľajšej alebo technickej povahy alebo je uskutočnená za účelom opravy zrejmého omylu alebo vyžadovaná zmenami v právnych predpisoch a (ii) akejkol'vek inej zmene a vzdaní sa nárokov z akéhokol'vek porušenia niektorého z ustanovení Zmluvy s administrátorom, ktoré podľa rozumného názoru Emitenta a Administrátora nespôsobí Majiteľom dlhopisov ujmu.

19. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

19.1 Iniciovanie schôdze Majiteľov dlhopisov

- (a) Majitelia dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať o zvolanie Schôdze Majiteľov dlhopisov (ďalej len **Schôdza**) v súlade so Zákomom o dlhopisoch a ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi. Každý Majiteľ dlhopisov, 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 Majiteľom dlhopisov v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti o zvolanie Schôdze.
- (b) Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušným Majiteľom dlhopisov 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 dlhopisov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, príslušní Majitelia dlhopisov 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 10 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov dlhopisov, ak nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa odseku 14.1(a) alebo 14.1(b) vyššie.
- (b) Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 20 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 5 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 dlhopisov, ktorý bol evidovaný ako Majiteľ dlhopisov v zmysle článku 6.1 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 prípadným 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 dlhopisov 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 dlhopisov, ktorými sú sám Emitent a osoby ním kontrolované alebo jemu blízke (ďalej len **Vylúčené osoby**), tieto osoby sa ale na Schôdzi môžu zúčastniť.

Pre odstránenie pochybností, Vylúčenou osobou nie je Majiteľ Dlhopisov, ktorého eviduje a na ktorého účet koná Vylúčená osoba v rámci držiteľskej správy alebo podobného vzťahu. Vo vzťahu k Dlhopisom vlastneným takýmito Majiteľom Dlhopisov 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 akikoľvek 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 dlhopisov, 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 dlhopisov, 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.

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 uspokojení Nadradených bankových pohľadávok. Akékoľvek ustanovenie o splatnosti a odkúpení Dlhopisov v článku 12 vyššie možno zmeniť uznesením Schôdze (i) iba pokiaľ zmena neodporuje zákonným obmedzeniam ohľadom podriadenosti Dlhopisov a zároveň (ii) iba po úplnom splatení Nadradených bankových pohľadávok alebo so súhlasom Nadradených bankových veriteľov. Pre odstránenie pochybností, akákoľvek zmena Podmienok v každom prípade vyžaduje súhlas Emitenta.

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

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná podľa bodu (a) vyššie po uplynutí 60 minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Ak jedným z bodov programu Schôdze bola zmena podmienok, Emitent zvolá náhradnú Schôdzu najskôr po 14 dňoch a najneskôr do 42 dní odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza.

Vo všetkých ostatných prípadoch je Emitent povinný zvolať náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala do 14 dní odo dňa, na ktorý bola pôvodná Schôdza zvolaná.

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 (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. 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 Dlhopisov 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 dlhopisov, ktorý podľa zápisnice hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa dlhopisu podľa podmienok Dlhopisov ako sú uvedené v týchto Podmienkach (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 buď (podľa vlastného rozhodnutia) vyplatiť Majiteľa dlhopisov v súlade s článkom 14.4 vyššie (pričom však stále platí obmedzenie podľa odseku 14.4(b)) alebo zabezpečiť voči žiadajúcemu Majiteľovi dlhopisov zachovanie týchto Podmienok v pôvodnom znení.
- (c) Právo požadovať predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ dlhopisov v prípade, ak nastal a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov dlhopisov podľa článku 19.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 19.2 vyššie.

20. OZNÁMENIA

- 20.1 Akékoľvek oznámenia Majiteľom dlhopisov podľa týchto Podmienok budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku na webovej stránke Emitenta www.eurovea.sk. Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa týchto Podmienok 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 Podmienkam resp. k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Podmienky resp. Prospekt.
- 20.2 Akékoľvek oznámenie Emitentovi v zmysle týchto Podmienok bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

EUROVEA, a.s.
 Pribinova 10
 811 09 Bratislava
 Slovenská republika

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Majiteľom dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku tohto 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 Dlhopisov, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

[koniec textu Podmienok]

7. PODMIENKY PONUKY, PRIJATIE NA OBCHODOVANIE A OBMEDZENIA DISTRIBÚCIE

7.1 Ponuka na upisovanie Dlhopisov (primárny predaj)

Predpokladaný objem Emisie (t. j. najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov) je do 100 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Dlhopisy budú ponúkané oprávneným protistranám, profesionálnym klientom a neprofesionálnym klientom v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (MiFID II), na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. 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 Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej organizačnej zložky 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. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá od 14. júna 2022 do 2. júna 2023.

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 1. júla 2022 (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 vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://eurovea.sk/informacie-pre-investorov>. Minimálna výška objednávky je stanovená na 1 000 EUR (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.

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 v osobitnej časti webového sídla Emitenta <https://eurovea.sk/informacie-pre-investorov> po upísaní všetkých Dlhopisov, najneskôr však v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov dlhopisov vedené v Príslušnej evidencii oproti zaplateniu Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov.

Hlavný manažér v súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov účtuje 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 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,80 % z objemov Dlhopisov upísaných a/alebo sprostredkovaných Hlavným manažérom.

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 pre neho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.

7.2 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. 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 <https://eurovea.sk/informacie-pre-investorov>. 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 na 1 000 EUR (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 stanovenú Hlavným manažérom ako kótačným agentom za cenu danú aktuálnou ponukou a dopytom po Dlhopisoch. Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu 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 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený pre účely ponuky v Slovenskej republike na webovom sídle www.jtbanka.sk v sekcii „Užitočné informácie“, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby

nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021.

OZNAMY INVESTOROM:

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

7.3 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 vybrané distribučné kanály, a to prostredníctvom služby predaja bez poradenstva prípadne služby riadenia portfólia.

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.

7.4 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 sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB odhadované na 4 200 EUR (3 500 EUR tvorí jednorazový poplatok a 700 EUR tvorí ročný poplatok za prijatie na regulovanom voľnom trhu BCPB). Ak sa investor rozhodne pre nadobudnutie Dlhopisov na regulovanom voľnom trhu BCPB, budú investorovi účtované náklady spojené s jeho realizáciou.

Nie sú ustanovené 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 sú oprávnené 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 prevládať 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. Hlavný manažér môže túto stabilizáciu kedykoľvek ukončiť.

Okrem týchto Dlhopisov vydal Emitent dlhopisy EUROVEA 4,50/2022, v celkovej menovitej hodnote 100 000 000 EUR, ktoré sú splatné v roku 2022, ISIN: SK4120011883 a prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

7.5 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 predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

Okrem vyššie uvedeného Emitent žiada všetkých nadobúdateľov Dlhopisov, aby dodržiavali ustanovenia všetkých príslušných právnych predpisov (vrátane právnych predpisov Slovenskej republiky), kde budú distribuovať, sprístupňovať alebo inak dávať do obehu Prospekt alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie súvisiace s Dlhopismi, a to vo všetkých prípadoch na vlastné náklady a bez ohľadu na to, či Prospekt alebo iný ponukový alebo propagačný materiál alebo informácie s Dlhopismi súvisiace budú zachytené v písomnej alebo elektronickej alebo inej nehmotnej podobe.

8. ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

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

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

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

8.1 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, úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky podliehajú dani z príjmov v Slovenskej republike.

Úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike.

Úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, budú zdanené zrážkovou daňou vo výške 19 %. Úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je právnickou osobou, budú súčasťou základu dane z príjmov a budú podliehať sadzbe vo výške 21 %. 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 dlhopisov 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.

Odvody z výnosov z Dlhopisov

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

8.2 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.

9. 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.

Akékoľvek zmluvné aj mimozmluvné práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky a akékoľvek spory vyplývajúce z Dlhopisov budú rozhodované príslušným súdom Slovenskej republiky.

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.

Vymáhanie súkromnoprávných nárokov v Slovenskej republike

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 **cudzie 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.

10. DODATOČNÉ INFORMÁCIE A UPOZORNENIA

10.1 Záujmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke

Emitent poveril Aranžéra na základe príkaznej zmluvy 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 umiestnení Dlhopisov poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., podnikajúcu na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov. Hlavný manažér môže byť motivovaný predat' Dlhopisy s ohľadom na jeho motivačné odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov (hoci Emitent o takých skutočnostiach nemá vedomosť). Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na Emisii, v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Participácia na Emisii môže okrem prípravy Emisie spočívať aj v upísaní celej, alebo časti Emisie na primárnom trhu. Hlavný manažér môže Emitentovi v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Pri Emisii môže dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov Hlavného manažéra, a to na jednej strane medzi záujmom Hlavného manažéra zabezpečiť predaj Dlhopisov v zmysle zmluvy o umiestnení dlhopisov uzatvorenej medzi Emitentom a Hlavným manažérom a na druhej strane medzi záujmom Hlavného manažéra poskytovať investičné služby spočívajúce v prijatí a postúpení pokynu klienta, vykonaní pokynu klienta na jeho účet alebo poskytovaní investičného poradenstva klientom.

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

Emitent poveril, okrem iného, spoločnosť J&T BANKA, a.s., podnikajúcu na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky aj vykonávaním činnosti fiškálneho a platobného agenta súvisiacich s platbou úrokov a splácaním Dlhopisov (ďalej len **Administrátor**). Vzťah medzi Emitentom a Administrátorom v súvislosti s úhradou platieb v prospech Majiteľov dlhopisov a v súvislosti s niektorými ďalšími administratívnymi úkonmi vo vzťahu k Emisii je upravený zmluvou uzavretou medzi Emitentom a Administrátorom (ďalej len **Zmluva s administrátorom**). Emitent okrem toho poveril spoločnosť J&T BANKA, a.s., podnikajúcu na území Slovenskej republiky prostredníctvom organizačnej zložky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky vykonávať činnosti agenta pre výpočty (ďalej len **Agent pre výpočty**) a služby kótačného agenta (ďalej len **Kótačný agent**) v súvislosti s prijatím Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Okrem uvedeného, ku dňu vyhotovenia Prospektu nie je Emitentovi známy žiadny záujem akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osoby zúčastnenej na Emisii, ktorý by bol podstatný pre Emisiu či ponuku Dlhopisov.

10.2 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov

Poradcom Emitenta v súvislosti s vydaním Dlhopisov je Aranžér. Predmetom príkaznej 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 a pri vypracovaní tohto Prospektu využil služby spoločnosti Allen & Overy Bratislava, s.r.o. ako transakčného právneho poradcu.

10.3 Audit informácií

Okrem údajov prevzatých z Účtovných závierok Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom. Audítor neoveril Prospekt ako celok.

10.4 Informácie znalcov a tretej strany

V článku 2.2 Prospektu s názvom „Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom“ a v článku 4.3 Prospektu s názvom „Prehľad podnikateľskej činnosti“ použil Emitent verejne dostupné informácie zverejnené:

- (i) Štatistickým úradom Slovenskej republiky, na webovom sídle www.statistics.sk; a
- (ii) CBRE Research, na webovom sídle <https://www.cbre.sk/>.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa najlepšej vedomosti Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent sa však nemôže zaručiť za presnosť a správnosť takýchto reprodukovanych informácií. V Prospekte nie sú použité vyhlásenia alebo správy pripísané určitej osobe ako znalcovi.

10.5 Úverové a indikatívne ratingy Dlhopisov

Dlhopisom nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou, ani sa neočakáva, že bude udelený.

10.6 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.

10.7 Upozornenia

Potenciálni investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie (alebo sa poradiť so svojimi poradcami), pokiaľ ide o vhodnosť investovania do Dlhopisov. Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká.

Potenciálni investori by mali posúdiť najmä riziká opísané v článku 2 Prospektu „Rizikové faktory“ vyššie.

Každý investor by mal najmä:

- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov a mal by vedieť vyhodnotiť informácie obsiahnuté v tomto Prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
- (b) 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;
- (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
- (d) úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov najmä všetkým aspektom a následkom ich podriadenosti, tomuto Prospekte a byť oboznámený so správaním či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu; a

- (e) 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.

Všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte pochádzajú z jeho Účtovných závierok.

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.

NBS schválila tento Prospekt ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Takéto schválenie by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta ani za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Prospektu.

11. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

Informácie z nasledujúcich dokumentov sú zahrnuté prostredníctvom odkazu do Prospektu:

- (a) Účtovná závierka za rok 2021, ktorá je súčasťou výročnej správy Emitenta za rok 2021 zostavenej podľa príslušných právnych predpisov. Prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou výročnej správy za rok 2021, ktorá sa považuje za súčasť Prospektu. Ostatné časti výročnej správy za rok 2021, ktoré nie sú zahrnuté do Prospektu prostredníctvom odkazu, nie sú pre investorov relevantné.

Výročná správa za rok 2021 (odkazom na ktorú je Účtovná závierka za rok 2021 zahrnutá do Prospektu) je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://eurovea.sk/sites/default/files/static-dokumenty/rocna_financna_sprava_emitenta_2021.pdf

- (b) Účtovná závierka za rok 2020, ktorá je súčasťou výročnej správy Emitenta za rok 2020 zostavenej podľa príslušných právnych predpisov. Prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou časťou výročnej správy za rok 2020, ktorá sa považuje za súčasť Prospektu. Ostatné časti výročnej správy za rok 2020, ktoré nie sú zahrnuté do Prospektu prostredníctvom odkazu, nie sú pre investorov relevantné.

Výročná správa za rok 2020 (odkazom na ktorú je Účtovná závierka za rok 2020 zahrnutá do Prospektu) je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:

https://eurovea.sk/sites/default/files/static-dokumenty/eurovea_rocna_financna_sprava_emitenta_2020_svk.pdf

V prípade Účtovných závierok, sú zahrnuté do tohto Prospektu odkazom na príslušnú výročnú správu a tvoria jeho súčasť aj príslušné správy audítorov.

Informácie, ktoré sa nachádzajú na webovom sídle, na ktoré sa Prospekt odvoláva, nie sú súčasťou Prospektu a neboli preskúmané ani schválené NBS, s výnimkou dokumentu, ktorý sa považuje za začlenený odkazom uvedeným v tomto článku Prospektu.

12. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Nasledujúce dokumenty sú bezplatne dostupné v elektronickej forme vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta <https://eurovea.sk/informacie-pre-investorov> až do splatnosti Dlhopisov:

- (a) Prospekt a jeho prípadné aktualizácie vo forme dodatkov k Prospektu (ak boli prijaté);
- (b) zakladateľská zmluva a stanovky Emitenta;
- (c) zápisnice zo Schôdzí (ak boli vypracované);
- (d) oznámenia Majiteľom dlhopisov; a
- (e) Účtovné závierky zahrnuté do tohto Prospektu prostredníctvom odkazu.

Prospekt je ďalej všetkým investorom bezplatne k dispozícii v elektronickej forme k nahliadnutiu vo vyhradenej časti webového sídla Hlavného manažéra www.jtbanka.sk, v sekcii „Užitočné informácie“, časť „Emisie cenných papierov“.

Informácie na webovom sídle Emitenta ani Hlavného manažéra netvorí súčasť Prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Prospektu začlenené odkazom. **Informácie na týchto webových sídlach neboli skontrolované ani schválené NBS.**

13. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

Administrátor znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., konajúcu prostredníctvom J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky 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 Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 24766259, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 16661;

BCPB znamená spoločnosť Burza cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 117/B;

CDCP alebo **Centrálny depozitár** znamená spoločnosť 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;

Delegované nariadenie o prospekte znamená Delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129, pokiaľ ide o formát, obsah, preskúmanie a schvaľovanie prospektu, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu;

Deň čiastočnej predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta má význam uvedený v odseku 12.2(a) Podmienok;

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 12.2(a) Podmienok;

Deň vydania dlhopisov alebo **Dátum emisie** má význam uvedený v článku 3.3 Podmienok;

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

Dlhopisy alebo **Emisia** znamená dlhopisy vydané Emitentom podľa tohto Prospektu;

Emisný kurz má význam uvedený v článku 2.6 Podmienok;

Emitent znamená spoločnosť EUROVEA, a.s., so sídlom Pribinova 10, Bratislava 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 825 600, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 2862/B;

EUR alebo **euro** znamená jednotnú menu Európskej únie;

Finančné zadĺženie má význam uvedený v článku 9.1 Podmienok;

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

Hlavný manažér alebo **J&T BANKA** znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 471 15 378, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka č. 1731 podľa okolností konajúcu prostredníctvom svojej pobočky **J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky**, so sídlom Dvořákovo nábřeží 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693, zapísanú v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 1320/B;

Inštrukcia má význam uvedený v článku 13.4(b) Podmienok;

Konečný vlastník znamená Ing. Peter Korbačka;

Kotačný agent má význam uvedený v článku 21.1 Podmienok;

Majiteľ dlhopisov znamená osobu, ktorá je evidovaná ako majiteľ Dlhopisu v Príslušnej evidencii;

Menovitá hodnota má význam uvedený v článku 2.3 Podmienok;

MiFID II znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ, v platnom znení;

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 EÚ o insolvenčnom konaní znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2015/848 z 20. mája 2015 o insolvenčnom konaní;

Nariadenie o prospekte znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES;

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) Podmienok;

Oprávnený príjemca má význam uvedený v odseku 13.3 Podmienok;

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

Podmienky znamenajú článok 6 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov;

Pracovný deň má význam uvedený v článku 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 zo dňa 1. júna 2022;

Rozhodný deň má význam uvedený v článku 13.3 Podmienok;

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

Schôdza má význam uvedený v článku 19.1(a) Podmienok;

Určená prevádzkareň má význam uvedený v článku 16.1 Podmienok;

Účtovná závierka za rok 2020 má význam uvedený v odseku 4.9(b) Prospektu.

Účtovná závierka za rok 2021 má význam uvedený v odseku 4.9(a) Prospektu

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;

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

Žiadosť má význam uvedený v článku 19.6(a) Podmienok;

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

ADRESY

EMITENT

EUROVEA, a.s.
Pribinova 10
811 09 Bratislava
Slovenská republika

HLAVNÝ MANAŽÉR

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika
pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom organizačnej zložky
J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábřeží 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

**ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÝ AGENT
A AGENT PRE VÝPOČTY**

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika
pôsobiaci v Slovenskej republike prostredníctvom
organizačnej zložky
J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky
Dvořákovo nábřeží 8
811 02 Bratislava
Slovenská republika

TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA

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

AUDÍTOR EMITENTA

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava
Slovenská republika