

## Retail Property Finance II, s.r.o.

### Dlhopisy RPF II 5,30/2026

**dlhopisy s pevným úrokovým výnosom 5,30 % p.a.  
v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 60 000 000 EUR splatné v roku 2026**

**ISIN SK4000016390**

Dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 60 000 000 EUR splatné v roku 2026 (ďalej len **Dlhopisy** alebo **Emisia**), ktorých emitentom je spoločnosť Retail Property Finance II, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 52 574 121, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140403/B, LEI: 097900BJKH0000213490 (ďalej len **Emitent**), budú vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s. (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR (slovom: tisíc eur). Deň vydania Dlhopisov (dátum emisie) je 16. decembra 2019.

Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,30 % p.a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 16. decembru každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná k 16. decembru 2020. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 16. decembra 2026. 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 takéto zrážky. Bližšie článok 6 Prospektu „*Podmienky Dlhopisov*“ a článok 8 Prospektu „*Zdanie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike*“.

Záväzky z Dlhopisov nie sú zabezpečené a zodpovedá za ne len Emitent a žiadna iná osoba.

Tento Prospekt cenného papiera zo dňa 18. novembra 2019 (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 schválený len Národnou bankou Slovenska (ďalej len **NBS**), ako príslušným orgánom podľa Nariadenia 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 27. novembra 2020.** 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 posúdiť najmä riziká opísané v článku 2 Prospektu „*Rizikové faktory*“ nižšie.**

*Hlavný manažér*

**J & T BANKA, a.s.**

## OBSAH

Článok	Strana
1. Súhrn .....	1
1.1 Úvod a upozornenia .....	1
1.2 Kľúčové informácie o emitentovi .....	1
1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch .....	4
1.4 Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov a/alebo prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu .....	5
2. Rizikové faktory .....	8
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi .....	8
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom .....	15
3. Zodpovedné osoby a vyhlásenie zodpovedných osôb .....	18
4. Údaje o Emitentovi .....	19
4.1 Štatutárni audítori .....	19
4.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta .....	19
4.3 Informácie o Emitentovi .....	20
4.4 Prehľad podnikateľskej činnosti .....	21
4.5 Organizačná štruktúra .....	22
4.6 Informácie o trendoch .....	24
4.7 Prognózy a odhady zisku .....	24
4.8 Riadiace a dozorné orgány .....	24
4.10 Finančné informácie týkajúce sa aktív, pasív, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta .....	26
4.11 Súdne, správne a rozhodcovské konania .....	28
4.12 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta .....	28
4.13 Významné zmluvy .....	28
5. Dôvody ponuky a použitie výnosov z Emisie .....	29
6. Podmienky Dlhopisov .....	30
7. Podmienky ponuky, prijatie na obchodovanie a obmedzenia distribúcie .....	50
7.1 Ponuka na upisovanie Dlhopisov – primárny predaj .....	50
7.2 Sekundárna ponuka Dlhopisov .....	51
7.3 MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja .....	51
7.4 Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania .....	52
7.5 Obmedzenia týkajúce sa šírenia Prospektu a predaja Dlhopisov .....	52
8. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike .....	54
8.1 Zdanenie a iné odvody z Dlhopisov v Slovenskej republike .....	54
8.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike .....	55
9. Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi .....	56
10. Dodatočné informácie a upozornenia .....	57
10.1 Zájmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke .....	57
10.2 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov .....	57
10.3 Audit informácií .....	57
10.4 Informácie znalcov a tretej strany .....	57
10.5 Úverové a indikatívne ratingy .....	58
10.6 Jazyk Prospektu .....	58
10.7 Upozornenia .....	58
11. Dostupné dokumenty .....	59
12. Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek .....	60
13. Prílohy .....	63
13.1 Priebežná individuálna auditovaná účtovná závierka Emitenta zostavená ku dňu 31. októbra 2019 vypracovaná podľa SAS (Príloha 1) .....	F-1

## 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. Súhrn 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

<b>Upozornenia</b>	<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 tento Prospekt ako celok, a to vrátane 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 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 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 Dlhopisov.</p>
<b>Názov Dlhopisu a medzinárodné identifikačné číslo (ISIN)</b>	<p>Názov Dlhopisu je Dlhopisy RPF II 5,30/2026.</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 <b>Centrálny depozitár</b> alebo <b>CDCP</b>) pridelený identifikačný kód ISIN SK4000016390.</p>
<b>Identifikačné a kontaktné údaje Emitenta</b>	<p>Emitentom Dlhopisov je spoločnosť Retail Property Finance II, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 52 574 121, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140403/B, LEI: 097900BJKH0000213490.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 220 915 050, alebo prostredníctvom emailovej adresy <a href="mailto:info@eurovea.com">info@eurovea.com</a>.</p>
<b>Identifikačné a kontaktné údaje osoby ponúkajúcej Dlhopisy a osoby, ktorá žiada o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu</b>	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom hlavného manažéra, ktorým je J &amp; T BANKA, a.s., so sídlom, Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 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 &amp; 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 <b>J &amp; T BANKA</b> a v tejto kapacite aj ako <b>Hlavný manažér</b>). Hlavného manažéra je možné kontaktovať na telefónnom čísle +421 259 418 111 alebo prostredníctvom emailovej adresy <a href="mailto:info@jtbanka.sk">info@jtbanka.sk</a>.</p> <p>Emitent prostredníctvom kótačného agenta požiadava o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J &amp; T BANKA (v tejto kapacite ďalej len <b>Kótačný agent</b>), ktorá môže byť kontaktovaná spôsobom uvedeným vyššie.</p>
<b>Identifikačné a kontaktné údaje orgánu, ktorý schvaľuje Prospekt</b>	<p>Tento 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 <a href="mailto:info@nbs.sk">info@nbs.sk</a>.</p>
<b>Dátum schválenia Prospektu</b>	<p>Prospekt bol schválený rozhodnutím Národnej banky Slovenska č. z.: 100-000-204-121 k č. sp.: NBS1-000-043-906 zo dňa 25. novembra 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27. novembra 2019.</p>

### 1.2 Kľúčové informácie o emitentovi

#### Kto je emitentom cenných papierov?

<b>Sídlo a právna forma Emitenta, LEI, krajina registrácie a právo</b>	<p>Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, so sídlom Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140403/B, IČO: 52 574 121, LEI: 097900BJKH0000213490.</p>
--	---

<b>podľa ktorého Emitent vykonáva činnosť</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len <b>Obchodný zákonník</b> ), zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len <b>Občiansky zákonník</b> ) a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).
<b>Hlavné činnosti Emitenta</b>	Emitent do zostavenia Prospektu nevykonával významnejšiu vlastnú činnosť. Emitent je účelovo založená spoločnosť pre účely vydania Dlhopisov. Hlavnou činnosťou Emitenta bude poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spoločnostiam v skupine prostredníctvom pôžičiek/úverov.  Emitent k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvá takáto pôžička alebo takýto úver bude poskytnutá(y) spoločnosti ARMATI LIMITED, založenej a existujúcej podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanej v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 386942 (ďalej len <b>Armati</b> ) a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov.
<b>Hlavní akcionári Emitenta</b>	Emitent má dvoch spoločníkov, a to spoločnosť TRENESMA LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika, zapísanú v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 328741 (ďalej len <b>Trenesma</b> ), ktorá priamo vlastní 98,5 % obchodný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta a Ing. Petra Korbačku, (ďalej len <b>Konečný vlastník</b> ) ktorý priamo vlastní 1,5 % obchodný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta.  Ovládajúcou osobou spoločnosti Trenesma je Konečný vlastník, ktorý vlastní 100 % kmeňových akcií spoločnosti Trenesma, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma.  Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť Trenesma na základe vlastníctva 98,5 % obchodného podielu na základnom imaní a 98,5 % hlasovacích práv a nepriamo ho ovláda a kontroluje Ing. Peter Korbačka na základe vlastníctva 100 % kmeňových akcií spoločnosti Trenesma, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma.
<b>Kľúčové riadiace osoby Emitenta</b>	Kľúčovými riadiacimi osobami Emitenta sú jeho konatelia, ktorými sú od 17. septembra 2019, Mgr. Jana Tomová a Radoslav Mokry.
<b>Štatutárny audítor Emitenta</b>	Audítormo 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 audítorov pod č. 96.

**Aké sú kľúčové finančné informácie týkajúce sa emitenta?**

**Vybrané kľúčové historické finančné informácie o Emitentovi za každý účtovný rok obdobia, za ktoré sú uvedené historické finančné informácie a za každé nasledujúce priebežné účtovné obdobie, doplnené porovnávacími údajmi za rovnaké obdobie predchádzajúceho účtovného roka okrem prípadov, ak požiadavka na porovnávacie súvahové údaje je splnená uvedením koncoročných súvahových údajov.**

Kľúčové údaje z priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta zostavenej ku dňu 31. októbra 2019 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS):

<b>Súvaha</b> <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	<b>31. október 2019</b>	<b>Výkaz ziskov a strát</b> <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	<b>zostavený za obdobie od 17. septembra 2019 do 31. októbra 2019</b>
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>49 708</b>	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0
Neobežný majetok	0	<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	<b>3 298</b>
<b>Obežný majetok</b>	<b>49 708</b>	Služby	3 298
Zásoby	0	Dane a poplatky	0
Dlhodobé pohľadávky	0	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0
Krátkodobé pohľadávky	0	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>-3 298</b>
Finančný majetok	0	<b>Pridaná hodnota</b>	<b>-3 298</b>
<b>Peniaze a účty v bankách</b>	<b>49 708</b>	Výnosy z finančnej činnosti	0
		Náklady na finančnú činnosť	0
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>	<b>49 708</b>	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>
Vlastné imanie	46 701	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-3 299</b>
		Daň z príjmov	0

<b>Základné imanie</b>	<b>50 000</b>	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-3 299</b>
Kapitálové fondy	0		
Fondy zo zisku	0		
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>0</b>		
Oceňovacie rozdiely	0		
Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0		
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-3 299</b>		
<b>Závazky</b>	<b>3 006</b>		
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0		
Dlhodobé rezervy	0		
Dlhodobé bankové úvery	0		
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>6</b>		
Záväzky z obchodného styku	6		
Ostatné záväzky z obchodného styku	0		
Krátkodobé rezervy	3 000		
Bežné bankové úvery	0		
Krátkodobé finančné výpomoci	0		

V audítorskej správe k priebežnej individuálnej účtovnej závierke Emitenta zostavenej ku dňu 31. októbra 2019 neboli uvedené žiadne výhrady. Od vzniku Emitenta po dátum jeho priebežnej individuálnej účtovnej závierky zostavenej ku dňu 31. októbra 2019 neboli vykonané žiadne transakcie, ktoré by mohli mať za následok významnú celkovú zmenu ovplyvňujúcu aktíva, pasíva a výnosy Emitenta, väčšiu ako 25 % vzhľadom na jeden alebo viaceré ukazovatele rozsahu jeho obchodnej činnosti.

**Vyhlasenie, že nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene vyhládok emitenta od dátumu jeho posledných uverejnených auditovaných finančných výkazov alebo opis všetkých podstatných nepriaznivých zmien.**

Emitent vyhlasuje, že od dátumu jeho priebežnej individuálnej účtovnej závierky zostavenej ku dňu 31. októbra 2019 nedošlo k žiadnej podstatnej nepriaznivej zmene jeho vyhládok ani k významným zmenám v jeho obchodnej alebo finančnej pozícii.

#### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre emitenta?

<b>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi zahŕňajú najmä nasledujúce potenciálne skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Riziko účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie</b> – Emitent je novozaložená spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Okrem získania finančných prostriedkov prostredníctvom emisií dlhových cenných papierov a ich poskytnutie spoločnostiam v Skupine prostredníctvom úveru/pôžičiek nebude Emitent vykonávať iné aktivity. Emitent je teda vystavený riziku, že straty vyplývajúce z jeho činnosti nebude môcť kompenzovať inými príjmami.</li> <li><b>2. Kreditné riziko</b> – Emitent bol založený len za účelom poskytnutia vnútrogrupinového financovania a správy takto vzniknutej pohľadávky. Ak spoločnosti v Skupine nebudú schopné splácať záväzky voči Emitentovi, bude to mať významný negatívny vplyv na jeho finančnú a ekonomickú situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.</li> <li><b>3. Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok a zdieľaného zabezpečenia</b> – V prípade, že príjemca financovania od Emitenta má aj iné finančné zadĺženie voči tretím osobám, splatnosť pohľadávok tretích osôb môže nastať pred splatnosťou finančného zadĺženia voči Emitentovi a príjemca financovania by tak nemusel byť schopný splniť si svoje záväzky voči Emitentovi, čo by negatívne ovplyvnilo schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov. Prípadné zabezpečenie neeliminuje riziko úplne.</li> <li><b>4. Riziko likvidity</b> – Emitent je vystavený riziku, že nebude môcť financovať aktíva pomocou adekvátnych finančných nástrojov s príslušnou dĺžkou splatnosti, úrokom resp. nezíska likvidné aktíva rýchlo, v potrebnom množstve či nebude môcť hrať splatné záväzky. Ak by Emitentovi neboli hradené záväzky načas a nezíska potrebné prostriedky iným spôsobom, môže sa stať insolventným a neschopným tak plniť záväzky z Dlhopisov.</li> <li><b>5. Riziko refinancovania</b> – Dlhové financovanie Emitenta nemusí byť najneskôr k dátumu splatnosti Dlhopisov obnovené alebo refinancované, čo závisí aj na trhových podmienkach. Ak by Emitent nemohol refinancovať svoje dlhy za prijateľných podmienok, prípadne vôbec, mohlo by sa to prejavíť na jeho ekonomickej a finančnej situácii a schopnosti plniť svoje záväzky z Dlhopisov.</li> </ol>
---	---

	<p><b>6. Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine</b> – Prevádzka Emitenta je závislá na zdieľaní administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry celej Skupiny. Možné zlyhanie infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na hospodársku situáciu Emitenta a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.</p> <p><b>7. Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny</b> – Z vnútroskupinového financovania od Emitenta môžu byť financované nové developerské projekty, akvizície či refinancované iné spoločnosti v Skupine. Neúspech projektov či akvizícií môže mať negatívny vplyv na schopnosť Emitenta plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.</p> <p><b>8. Riziko plynúce z aktivít a aktív umiestnených v Španielsku</b> – K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je 50 % aktív Skupiny alokovaných v Španielsku a 50 % v Slovenskej republike. Obmedzenie aktivít alebo nepredvídateľné zníženie hodnoty aktív v Španielsku v dôsledku zmien právnych predpisov, výsledkami súdnych konaní či obmedzením vlastníckeho práva k aktívam môže negatívne ovplyvniť schopnosť spoločností plniť svoje záväzky voči Emitentovi, čo môže spôsobiť neschopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov.</p> <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na finančnú, ekonomickú a podnikateľskú situáciu Emitenta. To môže v dôsledku podstatne zhoršiť schopnosť Emitenta splatiť svoje záväzky z Dlhopisov.</p>
--	---

### 1.3 Kľúčové informácie o cenných papieroch

#### Aké sú hlavné charakteristiky cenných papierov?

<p><b>Opis druhu a triedy cenných papierov, ponúkaných alebo prijímaných na obchodovanie, vrátane ISIN-u</b></p>	<p>Dlhopisy s pevným úrokovým výnosom vo výške 5,30 % p.a. v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa, v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 60 000 000 EUR splatné v roku 2026, ISIN SK4000016390.</p> <p>Názov Dlhopisov je Dlhopisy RPF II 5,30/2026. Menovitá hodnota jedného Dlhopisu je 1 000 EUR.</p>
<p><b>Mena Emisie cenných papierov, počet vydaných cenných papierov a lehoty splatnosti</b></p>	<p>Dlhopisy budú vydané v mene euro. Maximálny počet Dlhopisov, ktoré môžu byť vydané, je 60 000 kusov v prípade, že celková menovitá hodnota Emisie dosiahne 60 000 000 EUR. Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku v súlade s podmienkami Dlhopisov, budú Dlhopisy splatné jednorazovo dňa 16. decembra 2026.</p>
<p><b>Opis práv spojených s cennými papiermi</b></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 <b>Zákon o dlhopisoch</b>), Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a zákon č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len <b>Zákon o konkurze</b>). Majiteľ dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, vyplatenie príslušného úrokového výnosu, právo na účasť a na hlasovanie na schôdzi majiteľov Dlhopisov v súlade s podmienkami Dlhopisov a právo požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta.</p> <p>Emitent sa môže rozhodnúť najskôr k tretiemu výročiu Dátumu emisie (teda k 16. decembru 2022) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do dňa konečnej splatnosti Dlhopisov predčasne splatiť Dlhopisy, tak že oznámením majiteľom Dlhopisov určí, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné. Každý takto stanovený deň bude <b>Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta</b>. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta. Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť majiteľovi dlhopisov menovitou hodnotu každého Dlhopisu spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež mimoriadnym úrokovým výnosom. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná v súlade s podmienkami Dlhopisov.</p> <p>Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze). Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti.</p>
<p><b>Opis poradia prednosti Dlhopisov v prípade platobnej neschopnosti Emitenta</b></p>	<p>Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené 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 aspoň rovnocenne (<i>pari passu</i>) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov.</p> <p>Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze, bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle §9 Zákona o konkurze. 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</p>

	vedieť, že nadobúda spriaznenú pohľadávku. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.
<b>Opis všetkých obmedzení voľnej prevoditeľnosti cenných papierov</b>	Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s podmienkami Dlhopisov prevody Dlhopisov v CDCP za určitých podmienok pozastavené a to počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po príslušnom rozhodnom dni (ktorý je vymedzený v podmienkach Dlhopisov v závislosti od konkrétnych okolností, ktoré môžu nastať) až do príslušného dňa splatenia menovitej hodnoty Dlhopisov.
<b>Výnos Dlhopisov a postup vyplácania</b>	Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,30 % p.a. Úrokové výnosy budú vyplácané za každý rok spätne, vždy k 16. decembru každého roka. Prvá platba úrokových výnosov bude vykonaná 16. decembra 2020.

#### Kde sa bude obchodovať s cennými papiermi?

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

#### Aké sú kľúčové riziká špecifické pre cenné papiere?

<b>Najvýznamnejšie riziká, ktoré sú špecifické pre Dlhopisy</b>	<p>Najvýznamnejšie rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom zahŕňajú najmä nasledujúce právne a iné skutočnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko predčasného splatenia</b> – Emitent sa môžu rozhodnúť v súlade s Podmienkami Dlhopisov, že Dlhopisy predčasne splatí. V takomto prípade sú investori vystavení riziku nižšieho než predpokladaného výnosu, ktorý nemusí vykryť ani kompenzácia vo forme mimoriadneho úroku.</li> <li><b>Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov</b> – Hlavný manažér môže skrátiť objem Dlhopisov uvedený na objednávkach/pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia (za dodržania určitých podmienok). V takomto prípade nebude môcť investor investovať do Dlhopisov v pôvodne zamýšľanom objeme, čo môže mať vo výsledku negatívny vplyv na hodnotu investície.</li> <li><b>Riziko pevne stanovenej úrokovej sadzby</b> – Majiteľ Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou je vystavený riziku poklesu ceny takéhoto Dlhopisu v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Nominálna úroková sadzba je po dobu existencie Dlhopisov zafixovaná, avšak aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu sa mení.</li> <li><b>Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane</b> – Investori sú vystavení riziku novej povinnosti 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. Výnosy z Dlhopisov môžu taktiež podliehať zrážkovej dani. V dôsledku toho môže byť výsledný výnos z Dlhopisov nižší ako investori predpokladali alebo pri predaji môže byť investorom vyplatená nižšia čiastka ako očakávali.</li> <li><b>Na výnos investície do Dlhopisov môžu mať vplyv poplatky, dane a iné výdavky</b> – 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.</li> </ol> <p>Vyššie uvedené riziká môžu mať podstatný negatívny dopad na výnos investora z Dlhopisov. V prípade, že by sa niektoré z uvedených rizík realizovalo, môže dôjsť k tomu, že investorovi do splatnosti Dlhopisov bude splatená iba časť menovitej hodnoty Dlhopisov alebo príde o celú investíciu.</p>
---	--

#### 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?

<b>Všeobecné podmienky verejnej ponuky</b>	<p>Dlhopisy budú ponúkané na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosť spojené s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.</p> <p>Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 2. decembra 2019 do dňa 25. novembra 2020 (12:00 hod.). Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na príslušné účty) a zároveň aj dátum vydania Dlhopisov bude 16. decembra 2019. Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upisovanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt</p>
--	--

	<p>Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</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 &amp; T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
<b>Predpokladaný harmonogram verejnej ponuky</b>	Verejná ponuka prostredníctvom primárneho predaja (upisovania) Dlhopisov potrvá odo dňa 2. decembra 2019 do dňa 25. novembra 2020 (12:00 hod.).
<b>Informácie o prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu</b>	Emitent požiadava 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.
<b>Plán distribúcie Dlhopisov</b>	<p>Emitent plánuje prostredníctvom Hlavného manažéra ponúkať Dlhopisy v rámci verejnej ponuky v Slovenskej republike. Investori 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, (t.j. minimálna výška objednávky investora je stanovená na jeden kus Dlhopisu). Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.</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 <a href="http://www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov">www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov</a>.</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>Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v určenej prevádzkarni a tiež na webovom sídle Emitenta 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.</p> <p>Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov dlhopisov bude Majiteľom dlhopisov zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.</p> <p>Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení emisného kurzu) Emisie musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä, ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nesplní všetky príslušné pokyny za účelom primárneho vysporiadania Dlhopisov.</p>
<b>Odhad celkových nákladov Emisie a/alebo ponuky</b>	<p>Všetky náklady na prípravu Emisie Dlhopisov činili približne 1 635 000 EUR. Čistá suma výnosov Emisie Dlhopisov pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude 58 365 000 EUR.</p> <p>V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov a pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 480 EUR. Aktuálny sadzovník slovenskej pobočky Hlavného manažéra je zverejnený na jeho slovenskom webovom sídle</p>



	<p><a href="https://www.jtbanka.sk">https://www.jtbanka.sk</a>, v časti „Užitočné informácie“, pododkaz „Sadzovník“. 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> <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, t.j. napr. poplatky za zriadenie a vedenie investičného účtu, za vykonanie prevodu Dlhopisov, služby spojené s evidenciou Dlhopisov atď.</p>
--	---

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

<b>Popis osoby ponúkajúcich Dlhopisy</b>	<p>Dlhopisy budú ponúkané Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra. Hlavným manažérom je J &amp; T BANKA, a.s., so sídlom, Pobrežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 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 &amp; 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. J &amp; T BANKA, a.s. je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J &amp; 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.</p>
<b>Popis osoby, ktorá bude žiadať o prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu</b>	<p>Emitent požiada prostredníctvom Kótačného agenta o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Kótačným agentom je J &amp; T BANKA, a.s., so sídlom, Pobrežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 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 &amp; 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. J &amp; T BANKA, a.s. je akciovou spoločnosťou, založenou v Českej republike podľa českého práva. J &amp; 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.</p>

**Prečo sa tento prospekt vypracúva?**

<b>Použitie výnosov a odhadovaná čistá suma výnosov</b>	<p>Účelom použitia sumy výnosov získanej vydaním Dlhopisov je poskytovanie peňažných prostriedkov zo strany Emitenta spoločnostiam v skupine prostredníctvom pôžičiek/úverov. Emitent k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvá takáto pôžička alebo takýto úver bude poskytnutá(ý) spoločnosti Armati a to vo výške celkového alebo časti výnosu z emisie Dlhopisov.</p> <p>Čistá suma výnosov Emisie Dlhopisov pre Emitenta (pri vydaní celej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie) bude 58 365 000 EUR.</p>
<b>Spôsob umiestnenia Dlhopisov</b>	<p>Dlhopisy budú umiestnené na regulovaný voľný trh BCPP Hlavným manažérom. Hlavný manažér sa zaviazal vynaložiť všetko primerané úsilie, ktoré od neho možno rozumne požadovať, k vyhľadaniu potenciálnych investorov do Dlhopisov a 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 emisiou Dlhopisov povinnosť voči Emitentovi Dlhopisy upísať či kúpiť.</p>
<b>Stret záujmov osôb zúčastnených na Emisii alebo ponuke</b>	<p>Hlavný manažér môže byť motivovaný predajť Dlhopisy s ohľadom na jeho odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov. Hlavný manažér je povinný prijať opatrenia pri konflikte záujmov v zmysle požiadaviek všeobecne záväzných právnych predpisov. Hlavný manažér sa podieľa a participuje na emisii Dlhopisov v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Účasť na emisii môže okrem prípravy emisie Dlhopisov spočívať aj v upísaní celej alebo časti emisie Dlhopisov na primárnom trhu. Hlavný manažér môže Emitentovi v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Prostriedky získané z emisie Dlhopisov môžu byť použité na splatenie existujúcich úverových záväzkov člena skupiny Emitenta voči Hlavnému manažérovi, môže teda tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Hlavného manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Hlavný manažér poskytol niektorým členom skupiny Emitenta ako banka.</p> <p>Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícii Administrátora a Kótačného agenta.</p> <p>Okrem uvedeného nie sú známe iné záujmy podstatné pre emisiu a ponuku Dlhopisov.</p>

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

### 2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Z pohľadu Emitenta existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Navyše, každé z nižšie uvedených rizík, ktoré sa vzťahujú k Emitentovi môže negatívne ovplyvniť cenu, za ktorú sa obchodujú Dlhopisy alebo práva investorov z Dlhopisov. Vo výsledku tak môžu investori prísť o časť investície alebo o celú investíciu.

#### **Rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta**

##### ***Riziko účelovej štruktúry bez podnikateľskej histórie***

Emitent je novozaložená spoločnosť bez podnikateľskej histórie. Účelom jeho existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisií dlhových cenných papierov a ich poskytnutie spoločnostiam v skupine, ktorej je Emitent súčasťou (ďalej len **Skupina**) prostredníctvom úveru/pôžičiek. Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvý takýto úver bude poskytnutý spoločnosti Armati a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov. Iné aktivity Emitent nebude vykonávať. Emitent teda nediverzifikuje riziká a nie je možné predpokladať, že straty vyplývajúce z jeho hlavnej a jedinej činnosti bude môcť kompenzovať inými príjmami.

##### ***Kreditné riziko***

Emitent bol založený výhradne s cieľom emisií dlhopisov, pričom Emitent má v úmysle použiť celý výťažok z emisie Dlhopisov na poskytnutie financovania spoločnostiam v Skupine, a to formou úverov a/alebo pôžičiek. Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvý takýto úver bude poskytnutý spoločnosti Armati a to prípadne až do výšky celkového výťažku z emisie Dlhopisov. Poskytnutie vnútroskupinového financovania a správa takto vzniknutej pohľadávky bude jediným predmetom činnosti Emitenta. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta tak budú splátky úverov a/alebo pôžičiek od spoločností v Skupine. Finančná a hospodárska situácia Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú tak takmer výlučne závislé od schopnosti spoločností v Skupine ako dlžníkov Emitenta plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas. Pokiaľ spoločnosti v Skupine nebudú schopné vygenerovať dostatočné zdroje a splniť svoje splatné

peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, bude to mať významný negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok a zdieľaného zabezpečenia***

Kreditné riziko Emitenta môže zvyšovať aj skutočnosť, že akákoľvek spoločnosť zo Skupiny, ktorej Emitent formou úveru a/alebo pôžičky poskytne časť alebo celý výťažok z emisie Dlhopisov, môže mať aj iné finančné zadĺženie voči tretím osobám, odlišným od Emitenta. Splatnosť pohľadávok tretích osôb pritom môže nastať pred splatnosťou finančného zadĺženia voči Emitentovi, čo môže mať dopad na schopnosť danej spoločnosti zo Skupiny plniť záväzky voči Emitentovi. Záväzky danej spoločnosti zo Skupiny voči Emitentovi môžu mať tzv. *pari passu* (rovnocenné) postavenie so záväzkami danej spoločnosti zo Skupiny voči takémuto veriteľovi (tretej osobe), čo môže v prípade nedostatočných zdrojov na strane danej spoločnosti zo Skupiny znamenať, že prípadný majetok danej spoločnosti zo Skupiny bude použitý k pomernej úhrade záväzkov ako voči Emitentovi tak aj voči takémuto veriteľovi (tretej osobe). Emitent tak nemusí dosiahnuť plné uspokojenie svojej pohľadávky.

Prípadné zabezpečenie vo forme ručenia, záložného práva alebo v inej forme, zriadené zo strany príslušnej spoločnosti v Skupine (dlžníka Emitenta) alebo zo strany inej tretej osoby za účelom zabezpečenia pohľadávok Emitenta z financovania poskytnutého príslušnej spoločnosti v Skupine, môže znížiť kreditné riziko Emitenta, nemôže ho ale úplne eliminovať. Hodnota prípadného zabezpečenia (a teda aj intenzita zmiernenia kreditného rizika Emitenta) závisí predovšetkým na hodnote zálohu, platnosti daného zabezpečenia a efektívnosti jeho výkonu ako aj na schopnosti prípadného ručiteľa plniť si záväzky z prípadného ručenia riadne a včas.

V prípade existencie viacerých veriteľov voči jednému dlžníkovi Emitent predpokladá, že daní veritelia uzatvorí dohodu, na základe ktorej bude jedno zabezpečenie zabezpečovať pohľadávky niekoľkých veriteľov prostredníctvom tzv. agenta pre zabezpečenie (povereného veriteľa, ktorý bude v pozícii záložného veriteľa kde zabezpečenými pohľadávkami budú pohľadávky všetkých takýchto veriteľov za dlžníkom). V takomto prípade bude miera uspokojenia Emitenta, ako jednej zo strán medziveriteľskej dohody, závislá od dohody veriteľov (vrátane Emitenta) o spoločnom postupe a distribúcii výťažku pri uplatňovaní pohľadávok voči dlžníkovi a o rozdelení výťažku z výkonu zabezpečenia. Výkon zdieľaného zabezpečenia bude ďalej závislý aj od schopnosti daného povereného veriteľa vykonať predmetné zabezpečenie riadne a včas.

Vyššie uvedené skutočnosti môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta uspokojiť sa z majetku danej spoločnosti zo Skupiny alebo na schopnosť Emitenta uspokojiť sa z prípadného (samostatného alebo zdieľaného) výkonu zabezpečenia. Tieto skutočnosti môžu mať významný negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko likvidity***

Riziko likvidity zahŕňa najmä riziko nemožnosti Emitenta financovať aktíva prostredníctvom nástrojov so zodpovedajúcou dĺžkou splatnosti a úrokovou mierou, riziko nemožnosti získať likvidné aktíva dostatočne rýchlo či v dostatočnom množstve a riziko nemožnosti hradiť splatné záväzky. Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov k úhrade splatných dlhov Emitenta, ktorému je Emitent vystavený okrem iného v prípade oneskorených platieb istiny a úrokov v súvislosti s poskytnutými úvermi/pôžičkami spoločnostiam v Skupine. Neschopnosť spoločností v Skupine splácať požičané finančné prostriedky Emitentovi môže viesť až k insolvenčii Emitenta. Vzhľadom na to, že Emitent nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov ako pohľadávky voči spoločnostiam v Skupine (pričom Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvá takáto pohľadávka bude voči spoločnosti Armati z titulu poskytnutého úveru a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov), nie je možné vylúčiť, že bude z vyššie uvedených dôvodov čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho podnikanie, jeho ekonomické výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku i schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko refinancovania***

Emitent čelí riziku, že jeho dlhové financovanie najmä vo forme Dlhopisov nebude najneskôr k dátumu splatnosti obnovené alebo refinancované. Vzhľadom na podmienky, ktoré na finančných trhoch prevládajú, tiež nie je vylúčené, že Emitent 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, 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.

### ***Riziko koncentrácie***

Riziko koncentrácie vyplýva z nízkej geografickej a produktovej diverzifikácie podnikania Emitenta. Takmer 100 % aktív Emitenta budú predstavovať pohľadávky z úverov poskytnutých spoločnostiam v Skupine (pričom Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvá takáto pohľadávka bude voči spoločnosti Armati z titulu poskytnutého úveru a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov). V prípade zhoršenia hospodárenia spoločností v Skupine a zhoršenia ich platobnej morálky nemá Emitent iné zdroje, ktoré by sa mohli použiť na uhradenie záväzkov z Dlhopisov.

### ***Riziko investície***

Deň konečnej splatnosti úverov/pôžičiek poskytnutých Emitentom spoločnostiam v Skupine môže nastať skôr ako nastane deň konečnej splatnosti Dlhopisov. Podmienky Dlhopisov nevyklúčujú možnosť Emitenta investovať takto získané prostriedky do Emitentom zvolených aktív. Podmienky Dlhopisov v tejto súvislosti iba obmedzujú Emitenta v rozsahu, že Emitent je povinný uskutočniť takúto investíciu iba vo vzťahu k aktívam úrovne 1 a aktívam úrovne 2A a 2B podľa čl. 10, 11 a 12 delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2015/61. Uskutočnenie takejto investície a prípadný následný pokles alebo strata hodnoty daného aktíva sa môžu nepriaznivo prejavovať na ekonomickej situácii Emitenta a na jeho schopnosti splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

### **Rizikové faktory súvisiace so závislosťou na Skupine, vlastníckou štruktúrou a prevádzkou**

#### ***Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine***

Prevádzka Emitenta je závislá na zdieľaní administratívnej, účtovnej a IT infraštruktúry celej Skupiny. Možné zlyhanie niektorých prvkov či celej infraštruktúry môže mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny***

Emitent použije výťažok získaný z emisie Dlhopisov na vnútroskupinové financovanie z ktorého môžu byť financované nové projekty, akvizície a refinancované spoločnosti v Skupine. Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvé takéto vnútroskupinové financovanie bude poskytnuté spoločnosti Armati a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov. Jednotlivé spoločnosti Skupiny sa zameriavajú najmä na developerské projekty, ktorú sú už dokončené alebo sú stále vo výstavbe a prevádzku obchodných centier, čím sú plne závislé na právnych, finančných, environmentálnych, trhových a iných podmienkach a možnostiach spojených so samotným projektom. Neúspech projektov môže mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Napriek tomu, že Emitent je súčasťou Skupiny, ktorá developuje a prevádzkuje kvalitné realitné projekty a obchodné centrá, neexistuje záruka, že jednotliví dlžníci zo Skupiny budú schopní Emitentovi riadne a včas splatiť svoje splatné dlhy a Emitent tak získa peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia splniť jeho záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko stretu záujmov spoločníkov Emitenta a Majiteľov dlhopisov***

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

### ***Riziko zmeny vlastníckej štruktúry Emitenta***

Napriek tomu, že si Emitent nie je vedomý plánov na zmenu svojej vlastníckej štruktúry, v prípade nečakaných udalostí môže dôjsť k zmene spoločníka alebo k tomu, že Emitent bude mať viac spoločníkov. Týmto môže dôjsť k zmene kontroly a úprave obchodnej stratégie Emitenta. Navyše môže dôjsť k zmene kontroly a stratégie aj na úrovni Skupiny, a to hlavne v prípade zmeny spoločníkov alebo ich podielov. Upravená stratégia môže mať iné ciele ako sú tie terajšie, a záujmy Skupiny alebo ich jednotlivých spoločností vo vzťahu k Dlhopisom sa môžu zmeniť. Zmena stratégie môže mať následne negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Skupiny a teda aj na Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***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 udržanie týchto osôb napriek silnejúcemu dopytu po kvalifikovaných osobách vo finančnom a realitnom sektore. Nemožno ale zaručiť, že tieto osoby si Skupina udrží alebo že bude schopná osloviť a získať iné osoby, ktoré ich nahradia. Strata týchto osôb by mohla negatívne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho hospodárske výsledky a finančnú situáciu.

### ***Rizikové faktory súvisiace s trhom nehnuteľností a s predmetom činnosti Skupiny***

#### ***Všeobecné ekonomické podmienky vo vzťahu k trhu s nehnuteľnosťami***

Zmeny prevládajúcich ekonomických podmienok v lokalitách, kde pôsobí Skupina, budú mať dopad (buď priaznivý alebo nepriaznivý) na podnikanie Skupiny. Medzi relevantné ekonomické faktory môžu patriť najmä: (i) zmeny úrokových sadzieb a inflácie, (ii) zmeny hrubého domáceho produktu a hospodárskeho rastu, (iii) zmeny miery zamestnanosti, (iv) spotrebiteľské výdavky, (v) spotrebiteľská a investičná nálada, (vi) volatilita trhu s nehnuteľnosťami a (vii) dostupnosť dlhového a vlastného kapitálu. Globálne ekonomické podmienky sú v súčasnosti náročné, s výrazným rizikom spomalenia rastu v rôznych geografických regiónoch a narušeniami globálnych kapitálových trhov vzhľadom na neisté ekonomické podmienky. Hoci prevádzkové spoločnosti monitorujú vývoj v oblastiach špecifických pre hospodárstvo, trh, odvetvie a firmy, je ťažké predpovedať, ako dlho budú súčasné výzvy pretrvávať a aký silný bude vplyv na rôzne trhy nehnuteľností.

#### ***Riziko konkurencie a zníženia trhového nájomného***

Skupina podniká v oblasti trhu komerčných nehnuteľností a spoločnosti zo Skupiny sú účastníkmi hospodárskej súťaže. Z tohto dôvodu musia pružne reagovať na meniacu sa situáciu na trhu, na správanie konkurencie a požiadavky zákazníkov (nájomcov). Napriek tomu, že Skupina vlastní viacero významných obchodno-kancelárskych komplexov nielen na Slovensku, ale aj v zahraničí, čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje s pribúdaním nových realitných projektov. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že spoločnosti pôsobiace v rámci Skupiny nebudú schopné reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie Skupiny a v konečnom dôsledku negatívne ovplyvniť schopnosť spoločností plniť svoje záväzky voči Emitentovi, čo môže ovplyvniť aj Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Zvýšenie tlaku konkurencie vrátane pribúdania nových realitných projektov môže

nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky celej Skupiny.

Skupina je tiež vystavená riziku, že zmena cien a trhového nájomného v dôsledku rastúcej konkurencie alebo z iných dôvodov môže mať v budúcnosti aj klesajúcu tendenciu, najmä ak by ponuka obchodných a administratívnych nehnuteľností na prenájom či predaj v podstatnej miere prevážila dopyt po nich. Prípadné znižovanie trhového nájomného alebo cien nehnuteľností by mohlo mať negatívny dopad na hospodárenie Skupiny a tým aj na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko plynúce z aktivít a aktív umiestnených v Španielsku***

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je 60 % aktív Skupiny alokovaných v Španielsku a 40 % v Slovenskej republike. Španielske právne predpisy sa môžu od slovenských právnych predpisov významne líšiť a môžu poskytovať veriteľom nižší stupeň ochrany. Výsledky akýchkoľvek súdnych alebo správnych konaní v Španielsku možno len ťažko predvídať. V prípade finančných ťažkostí spoločností Skupiny umiestnených v Španielsku, alebo opatrení obmedzujúcich vlastnícke právo k majetku alebo súvisiace práva, môže byť pre spoločnosti v Skupine všeobecne zložitejšie ochrániť svoje záujmy a zachovať hodnotu v Španielsku umiestnených aktív. Takéto nepredvídané zníženie hodnoty španielskych aktív môže v konečnom dôsledku negatívne ovplyvniť schopnosť spoločností plniť svoje záväzky voči Emitentovi, čo môže ovplyvniť aj Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Závislosť Skupiny na prenájme nehnuteľností a celkových ekonomických podmienkach***

Hospodárske výsledky Skupiny sú závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov. Priestory prenajímané členmi Skupiny môžu zostať dlhšiu dobu neobsadené v dôsledku nedostatku záujmu nájomcov alebo neobnovenia existujúcich nájomných zmlúv.

Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý okrem iného aj od všeobecných ekonomických podmienok na trhu, ako je rast hrubého domáceho produktu, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Projekty Skupiny sa nachádzajú v Slovenskej republike a Španielsku, na podnikanie a hospodárske výsledky Skupiny má preto vplyv predovšetkým hospodárska situácia na týchto trhoch. Súčasná situácia v Európe a nevyriešené otázky týkajúce sa vzťahu Spojeného kráľovstva a Európskej únie v budúcnosti alebo iné faktory ovplyvňujúce celkovú ekonomickú situáciu v Európskej únii alebo v užšej Eurozóne môžu viesť k zhoršeniu podnikateľského prostredia a celkovej ekonomickej situácie v Slovenskej republike a Španielsku. Akákoľvek výraznejšia strata nájomcov, prípadne pokles dopytu po prenájme administratívnych budov alebo kancelárskych plôch, by mohla negatívne ovplyvniť hospodársku a finančnú situáciu Skupiny a mohla by teda mať dopad aj na Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko predčasného ukončenia nájomnej zmluvy zo strany súčasných alebo budúcich nájomcov***

Nájomné zmluvy uzatvárané s jednotlivými nájomcami v prenajímaných nehnuteľnostiach obsahujú množstvo ustanovení pre prípad porušenia nájomnej zmluvy a niektoré nájomné zmluvy môžu obsahovať aj ustanovenia o ich predčasnom ukončení. Veľkú časť uzatvorených nájomných zmlúv tvoria dlhodobé prenájmy komerčných nehnuteľností vo vlastníctve spoločností zo Skupiny, ako sú administratívne budovy, maloobchodné a verejné priestory. Prípadné predčasné ukončenie zmluvy zo strany významného nájomcu by preto mohlo mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a na schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko vád realitných projektov a iné riziká súvisiace s akvizíciami nehnuteľností***

Skupina má v súčasnosti vo svojom portfóliu niekoľko dokončených realitných projektov. V prípade týchto existujúcich projektov je riziko zlyhania developerského procesu relatívne menšie aj keď chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje tu riziko prípadných nárokov vyplývajúcich z chybných konštrukcie, zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami alebo negatívnou publicitou. V krajnom prípade môžu zlyhania vo fáze

projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu presiahnuť rozsah záruk, ktoré za projekt poskytli dodávatelia stavieb alebo predávajúci projektu podľa príslušnej zmluvy.

Skupina plánuje ďalšie akvizície realitných projektov. Niektoré tieto projekty môžu byť pred dokončením a plným zazmluvnením budúcimi nájomníkmi. V prípade týchto projektov je riziko objavenia právnych či faktických väd, ale tiež komerčné riziko neobsadenia nehnuteľnosti vhodnými nájomníkmi, ako aj celkové riziko vyplývajúce z akvizície nového projektu a jeho začlenenia do správy Skupiny, relatívne vyššie. Nadobudnutý projekt tak nemusí priniesť očakávaný finančný prínos pre Skupinu a naopak, prípadné vady alebo iné zlyhania môžu spôsobiť dodatočné náklady. Uvedené riziká teda môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhladky Skupiny a môžu mať teda dopad aj na Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko spojené s nízkou likviditou nehnuteľností***

Riziko investovania do nehnuteľností je spojené s ich nízkou likviditou. Na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností zložitejšou a dlhodobou záležitosťou, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností. Akékoľvek prieťahy v predajnom procese a prípadné zníženie predajnej ceny nehnuteľnosti v dôsledku napr. zlého načasovania predaja, môžu mať nepriaznivý vplyv na finančné výsledky Skupiny a teda aj na Emitenta a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko meniacich sa preferencií nájomcov a nutnosť kontinuálnych investícií***

Spoločnosti v Skupine vlastnia nehnuteľnosti, v ktorých prenajímajú obchodné a kancelárske priestory. Aj napriek skutočnosti, že vo väčšine prípadov sa jedná o relatívne novo skolaudované budovy, nemožno celkom vylúčiť riziko meniacich sa preferencií nájomcov. Ak by na trhu nastala významná zmena v preferenciách nájomcov, mohla by viesť k ďalším nákladom, respektíve investičným výdavkom zo strany dotknutých členov Skupiny, nutných k prestavbe alebo zmene účelu využitia predmetných nehnuteľností tak, aby naďalej zostali atraktívne pre nájomcov. Nutnosť vynakladať prostriedky na modernizáciu nehnuteľností by mohla mať nepriaznivý vplyv na hospodárenie príslušného člena Skupiny a tým aj na celkové hospodárske výsledky Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

#### **Rizikové faktory súvisiace s aktívami Skupiny**

##### ***Riziko zmeny hodnoty aktív***

Hodnota aktív vedená v účtovníctve spoločnosti v Skupine môže byť ovplyvnená trhovým ocenením a prípadnou tvorbou opravnej položky k účtovej hodnote majetku. Trhová hodnota aktív je daná vzhľadom k obchodnej činnosti spoločností v Skupine podľa výšky dosahovaných nájmov v obchodných a kancelárskych priestoroch, ktoré môžu v priebehu rokov kolísať. Pri ocenení nehnuteľností je nutné spoliehať sa aj na predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktorých presná hodnota nie je nevyhnutne známa a dôsledku toho môžu pri oceneniach vzniknúť nepresnosti alebo sa môžu ocenenia v čase meniť. Ceny nehnuteľností tiež môžu podliehať výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast/pokles HDP, nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných nehnuteľnostiach a iné faktory. Nepriaznivá zmena hodnoty majetku môže mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky Skupiny a tým aj na celkové hospodárske výsledky Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

##### ***Riziko nedostatočného poistenia majetku***

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

Skupiny môže mať podstatný nepriaznivý vplyv na hospodárske výsledky celej Skupiny a tým aj na celkové hospodárske výsledky Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### **Právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory**

#### ***Riziko spojené s právnym, regulačným a daňovým prostredím***

Právne, regulačné a daňové prostredie na Slovensku, a vzhľadom na to, že aktíva Skupiny, prípadne niektoré spoločnosti zo Skupiny, sa nachádzajú v Španielsku a na Cypre, tak aj v týchto jurisdikciách, je predmetom zmien a zákony nemusia byť vždy uplatňované súdmi a orgánmi verejnej moci jednotne. Zmeny zákonov alebo zmeny ich interpretácie v budúcnosti môžu nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhladky Emitenta alebo spoločností zo Skupiny a existuje riziko, že si Emitent alebo iná spoločnosť zo Skupiny nedokáže včas a v plnom rozsahu uplatniť svoje práva vyplývajúce zo zmlúv s tretími stranami. Prípadné zlyhanie spoločností zo Skupiny by mohlo ovplyvniť prevádzkovú činnosť a finančné vyhladky Emitenta.

Osobitne zmeny daňových predpisov môžu nepriaznivo ovplyvniť spôsob splácania a výšku príjmov Emitenta zo splácania úverového financovania, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Dodržiavanie platných právnych noriem podlieha kontrole príslušných orgánov a ich porušenie môže viesť k uloženiu sankcií, vrátane sankcií finančných či sankcií spočívajúcich v prerušení či zákazu činnosti. Hoci si Emitent nie je vedomý žiadneho porušenia platnej legislatívy, nemožno prípadné porušenie a tomu zodpovedajúce sankcie v budúcnosti úplne vylúčiť.

#### ***Súdne a iné konania***

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nie sú vedené žiadne spory alebo iné konania, ktoré by mohli ohroziť alebo značne nepriaznivo ovplyvniť hospodársky výsledok alebo finančnú situáciu Emitenta. Emitent si nie je vedomý žiadnych takýchto nevyriešených sporov. Vzhľadom k tomu, že Emitent nevykonával významnejšiu podnikateľskú činnosť, a okrem záväzkov z Dlhopisov bude mať Emitent minimálne záväzky, je riziko súdnych sporov či exekúcií nízke, do budúcnosti však existenciu takýchto sporov nemožno vylúčiť. Potenciálne súdne spory by mohli do určitej miery a na určitý čas obmedziť Emitenta v nakladaní so svojím majetkom, prípadne vyvolať dodatočné náklady na strane Emitenta.

#### ***Riziko krízy Emitenta a právnej úpravy o kríze***

Od 1. januára 2016 nadobudli účinnosť ustanovenia Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze. Krízou sa podľa ustanovení § 67a a nasl. Obchodného zákonníka rozumie stav, ak je spoločnosť v úpadku alebo jej úpadok hrozí, pričom spoločnosti hrozí úpadok, ak pomer výšky vlastného imania spoločnosti k jej záväzkom je nižší než 8 ku 100.

Emitent je novozaloženou spoločnosťou bez významných záväzkových vzťahov a v čase vyhotovenia tohto Prospektu a pred vydaním Dlhopisov sa nenachádza v kríze. Je pravdepodobné, že Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostane do krízy a bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov. Z tohto dôvodu je tiež pravdepodobné, že z účtovných závierok Emitenta ktoré budú zverejnené za rok 2019, a tiež následne zverejnených účtovných závierok Emitenta bude zrejmé, že Emitent je v kríze. Tento stav bude možné dovodiť z pomeru vlastného imania a záväzkov Emitenta vo výške uvedenej v danej účtovnej závierke.

Prípadný vstup Emitenta do krízy nepredstavuje Prípad neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Podmienok. Podľa názoru Emitenta ustanovenia o kríze v žiadnom prípade (ani počas prípadnej krízy) nebránia Emitentovi v tom, aby riadne a včas plnil záväzky z Dlhopisov (najmä splatil Menovitú hodnotu Dlhopisov) Majiteľom dlhopisov.



## **Iné rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi**

### ***Menové riziko***

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

### ***Riziko konfliktu záujmov Hlavného manažéra***

Hlavný manažér sa podieľa a participuje na emisii Dlhopisov v rámci svojich bežných činností, za čo mu Emitent uhradí dohodnutú odmenu. Účasť na emisii môže okrem prípravy emisie Dlhopisov spočívať aj v upísaní celej alebo časti emisie Dlhopisov na primárnom trhu. Hlavný manažér môže byť motivovaný predat' Dlhopisy s ohľadom na jeho odmeny (v prípade úspešného predaja), čo môže vytvoriť konflikt záujmov. Hlavný manažér môže Emitentovi v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Prostriedky získané z emisie Dlhopisov môžu byť použité na splatenie existujúcich úverových záväzkov členov skupiny Emitenta voči Hlavnému manažérovi, môže teda tiež dôjsť k potenciálnemu konfliktu záujmov v súvislosti s poskytovaním služieb Hlavného manažéra v súvislosti s Dlhopismi a úverovým financovaním, ktoré Hlavný manažér poskytol niektorým členom skupiny Emitenta ako banka.

## **2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom**

### ***Riziko spojené s hodnotením Dlhopisov a schopnosti investora chápať podmienky a riziká spojené s Dlhopismi***

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

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

### **Rizikové faktory vyplývajúce z vlastností Dlhopisov podľa ich podmienok**

#### ***Riziko predčasného splatenia***

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

#### ***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.

#### ***Riziko skrátenia objednávky Dlhopisov***

Investori by si mali byť vedomí, že Hlavný manažér je oprávnený objednať 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.

#### **Právne a regulačné rizikové faktory**

##### ***Riziko nákladov zo zdanenia a riziko zrážkovej dane***

Investori môžu byť povinní zaplatiť dane alebo iné platby v súlade s právom a zvyklosťami štátu, v ktorom dochádza k prevodu Dlhopisov alebo iného, v danej situácii relevantného štátu. V niektorých štátoch nemusia byť k dispozícii žiadne oficiálne stanoviská daňových úradov alebo súdne rozhodnutia k finančným nástrojom ako sú Dlhopisy. Investori by sa nemali pri nadobudnutí, predaji či splatení Dlhopisov spoliehať na stručné a všeobecné zhrnutie daňových otázok obsiahnutých v tomto Prospekte, ale mali by sa poradiť ohľadom ich individuálneho zdanenia s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investor predpokladá alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia než predpokladaná čiastka.

Výnosy z Dlhopisov môžu podliehať zrážkovej dani. Majiteľ dlhopisov musí znášať všetky daňové povinnosti, ktoré môžu vyplývať z akejkoľvek platby v súvislosti s Dlhopismi bez ohľadu na jurisdikciu, vládny či regulačný orgán, štátny útvar, miestne daňové požiadavky či poplatky. Emitent nebude Majiteľom dlhopisov kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

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

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovňou poplatkov jemu účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom a účasťou Dlhopisu v systéme vyrovnania. 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 pred tým, ako urobia investičné rozhodnutie. Výšku výnosov (sumy na výplatu

Majiteľom dlhopisov) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky).

#### ***Riziká vyplývajúce zo zmeny práva***

Dlhopisy sú vydávané podľa právnych predpisov Slovenskej republiky platných a účinných ku dňu tohto Prospektu. Zmeny právnych predpisov (či ich interpretácia) a zmeny súdnej alebo úradnej praxe po dni vyhotovenia tohto Prospektu môžu mať nepriaznivý vplyv na práva a povinnosti Majiteľov dlhopisov ako aj na finančnú situáciu Emitenta, a teda na jeho schopnosť riadne a včas splniť svoje záväzky z Dlhopisov.

#### ***Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov***

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

#### **Iné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom**

##### ***Riziko likvidity***

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 a nemusí viesť k vyššej likvidite Dlhopisov. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu cenu. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

##### ***Menové riziko***

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

##### ***Riziko inflácie***

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

##### ***Riziko nepredvídateľnej udalosti, tzv. „force majeure“***

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

### 3. ZODPOVEDNÉ OSOBY A VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Osobou zodpovednou za informácie uvedené v celom Prospekte je Emitent – spoločnosť Retail Property Finance II, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 52 574 121, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140403/B, LEI: 097900BJKH0000213490, v mene ktorej koná Radoslav Mokrý, konateľ.

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 18. novembra 2019

---

Meno: Radoslav Mokrý  
Funkcia: konateľ

## 4. ÚDAJE O EMITENTOVI

### 4.1 Štatutárni audítori

Emitent pre účely tohto Prospektu zostavil priebežnú individuálnu účtovnú závierku ku dňu 31. októbra 2019 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Priebežná individuálna účtovná závierka bola overená audítormi Emitenta bez výhrad.

Audítormi Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 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 pod č. 96.

Informácie o odstúpení, odvolaní alebo opätovnom vymenovaní audítorov počas obdobia, na ktoré sa vzťahujú historické finančné informácie, nie sú uplatniteľné, a preto sa neuvádzajú.

### 4.2 Vybrané finančné informácie týkajúce sa Emitenta

Emitent bol založený dňa 19. júla 2019 a vznikol zápisom do obchodného registra dňa 17. septembra 2019. Neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia a Emitent do zostavenia Prospektu nezverejnil žiadnu účtovnú závierku.

Pre účely Prospektu sa uvádza priebežná individuálna účtovná závierka Emitenta zostavená ku dňu 31. októbra 2019 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Správa audítora tvorí súčasť priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta. Uvedená priebežná individuálna účtovná závierka je uvedená v Prílohe 1 Prospektu. Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS.

Vybrané finančné údaje Emitenta vyplývajúce z uvedenej účtovnej závierky Emitenta v súlade so SAS (v EUR) sú nasledovné:

<b>Súvaha</b> <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	<b>31. október 2019</b>
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>49 708</b>
Neobežný majetok	0
<b>Obežný majetok</b>	<b>49 708</b>
Zásoby	0
Dlhodobé pohľadávky	0
Krátkodobé pohľadávky	0
Finančný majetok	0
<b>Peniaze a účty v bankách</b>	<b>49 708</b>
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>	<b>49 708</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>46 701</b>
<b>Základné imanie</b>	<b>50 000</b>
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0
Kapitálové fondy	0
Fondy zo zisku	0
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely	0
Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-3 299</b>
<b>Závazky</b>	<b>3 006</b>
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0
Dlhodobé rezervy	0

Dlhodobé bankové úvery	0
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>6</b>
Záväzky z obchodného styku	6
Ostatné záväzky z obchodného styku	0
Krátkodobé rezervy	3 000
Bežné bankové úvery	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0

	<b>zostavený za obdobie od 17. septembra 2019 do 31. októbra 2019</b>
<b>Výkaz ziskov a strát</b> <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	<b>3 298</b>
Služby	3 298
Dane a poplatky	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>-3 298</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>-3 298</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>0</b>
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-3 299</b>
Daň z príjmov	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-3 299</b>

### 4.3 Informácie o Emitentovi

#### (a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 19. júla 2019 spoločenskou zmluvou podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 17. septembra 2019 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Identifikačné číslo Emitenta (IČO) je 52 574 121.

Emitent je spoločnosťou založenou pre účely vydania Dlhopisov, a preto nevykonával a nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť.

#### (b) Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno</b>	Retail Property Finance II, s.r.o.
<b>Miesto registrácie</b>	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140403/B, IČO: 52 574 121
<b>LEI:</b>	097900BJKH0000213490
<b>Vznik eminenta</b>	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 17. septembra 2019.
<b>Doba trvania</b>	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia</b>	Emitent bol založený spoločenskou zmluvou ako spoločnosť s ručením obmedzeným.
<b>Právna forma:</b>	Spoločnosť s ručením obmedzeným
<b>Právny poriadok:</b>	Emitent bol založený a existuje podľa práva Slovenskej republiky.
<b>Sídlo:</b>	Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika

<b>Telefónne číslo:</b>	+421 2 2091 50 50
<b>Webové sídlo:</b>	<a href="http://www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov">www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov</a> 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.
<b>Úverový rating:</b>	Emitentovi nebol udelený žiadny úverový rating a ani pre účely tejto Emisie mu žiadny úverový rating udelený nebude.
<b>Základné imanie:</b>	Základné imanie Emitenta je tvorené peňažnými vkladmi spoločníkov vo výške 50 000 EUR. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.
<b>Zakladateľská listina:</b>	Emitent bol založený spoločenskou zmluvou dňa 19. júla 2019.
<b>Predmet činnosti:</b>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania Emitenta je uvedený v článku 4 spoločenskej zmluvy Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v článku 4.4(a) nižšie).
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Eminent vykonáva svoju činnosť</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).

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

Emitent je novozaložená spoločnosť, ktorá sa počas svojej existencie nikdy neocitla v platobnej neschopnosti, nevyvíjala žiadnu činnosť a neprevzala žiadne významné záväzky. Od zostavenia priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. októbru 2019 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta, ktoré by boli v podstatnej miere relevantné pre vyhodnotenie platobnej schopnosti Emitenta.

(d) **Investície**

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

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

Od zostavenia priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 31. októbru 2019 do dňa zostavenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnym významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta. Emitent od svojho vzniku do dňa zostavenia tohto Prospektu neprijal žiadne úvery ani financovanie.

(f) **Opis očakávaného financovania činností Emitenta**

Činnosti Emitenta budú financované z čistej sumy výnosov emisie Dlhopisov a z príjmov z úrokových výnosov z pôžičiek/úverov, ktoré poskytne Emitent spoločnostiam v Skupine.

**4.4 Prehľad podnikateľskej činnosti**

(a) **Hlavné činnosti**

Emitent je účelovo založená spoločnosť pre účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta bude poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov spoločnostiam v Skupine prostredníctvom pôžičiek/úverov. Podľa čl. IV spoločenskej zmluvy Emitenta a zápisu v obchodnom registri predmet činnosti Emitenta tvorí poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému

spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod), sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky, vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti.

#### Zmluvný vzťah so spoločnosťami v Skupine

Jedinou činnosťou Emitenta bude poskytovanie peňažných prostriedkov získaných na základe emisie Dlhopisov formou úverov/pôžičiek spoločnostiam v Skupine a to na základe úverovej zmluvy/zmluvy o pôžičke, ktorá bude mať, okrem iných, nasledovné parametre:

<b>Celková výška poskytnutých peňažných prostriedkov</b>	Až do výšky celkovej menovitej hodnoty upísaných Dlhopisov zníženej o všetky odmeny, náklady a výdavky v súvislosti s Emisiou.
<b>Splácanie a dátum konečnej splatnosti</b>	Splátkový kalendár bude zohľadňovať náklady Emitenta na jednotlivé výplaty úrokového výnosu z Dlhopisov, dátum konečnej splatnosti najneskôr 30 dní pred Dňom konečnej splatnosti.
<b>Možnosť predčasného splatenia</b>	Áno
<b>Mena</b>	EUR
<b>Závazky dlžníka (spoločností v Skupine)</b>	Závazky dlžníka môžu obsahovať povinnosť predčasného splatenia z voľnej hotovosti dlžníka (tzv. <i>cash sweep</i> ), výpočet voľnej hotovosti dlžníka bude dohodnutý podľa okolností konkrétneho prípadu.
<b>Zabezpečenie</b>	Podľa voľby Emitenta a okolností konkrétneho prípadu, prípadné zabezpečenie môže byť zriadené v prospech tretej osoby ako povereného veriteľa (agenta pre zabezpečenie), ktorým môže byť J&T BANKA, a.s. alebo iná tretia osoba. V takomto prípade by J&T BANKA, a.s. alebo takáto tretia osoba mohla byť stranou príslušnej úverovej zmluvy/zmluvy o pôžičke v príslušnej kapacite.

Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvý takýto úver bude poskytnutý spoločnosti Armati a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov. Ďalšie parametre tejto predpokladanej úverovej zmluvy sú spolu so súvisiacimi zmluvnými vzťahmi uvedené v článku 4.13 Prospektu.

#### (b) Hlavné trhy

Vzhľadom ku svojej hlavnej činnosti Emitent ako taký nesúťaží na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

### 4.5 Organizačná štruktúra

#### (a) Organizačná štruktúra Skupiny Emitenta a pozícia Emitenta v nej

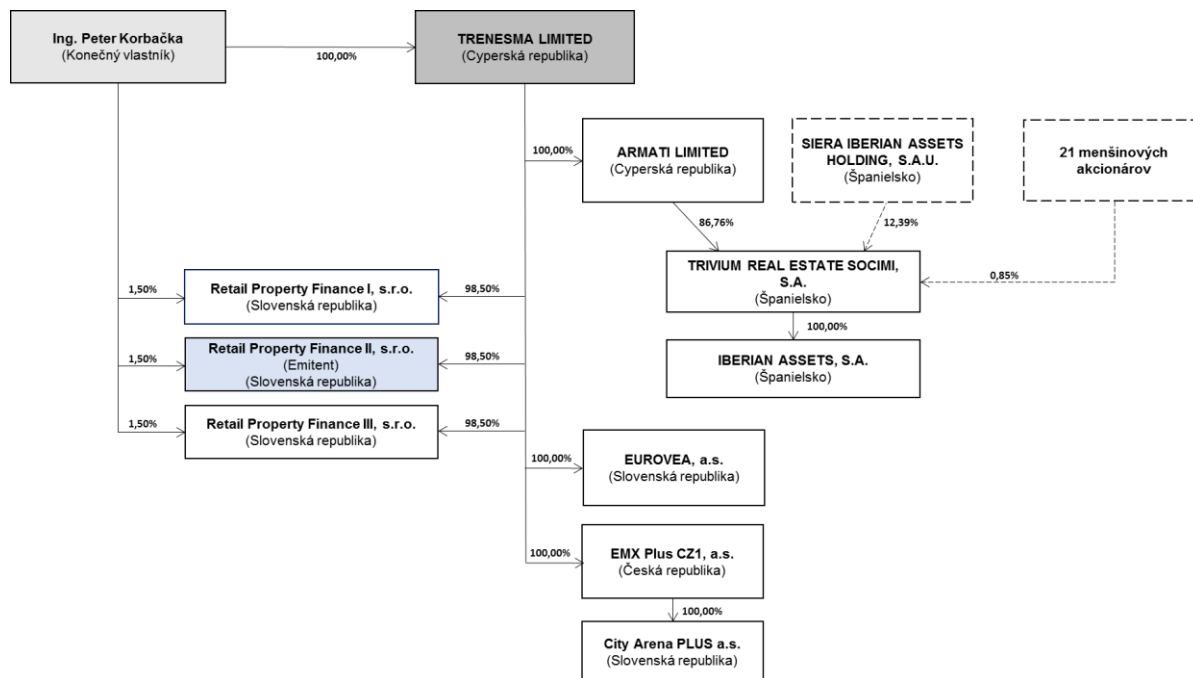
Emitent má dvoch spoločníkov, a to spoločnosť TRENESMA LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Kyriakou Matsi, 16, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, 1082 Nikózia, Cyperská republika, zapísanú v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 328741 (Trenesma), ktorá priamo vlastní 98,5 % obchodný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta a Ing. Petra Korbačku (ďalej len **Konečný vlastník**), ktorý priamo vlastní 1,5 % obchodný podiel na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta.

Ovládajúcou osobou spoločnosti Trenesma je Konečný vlastník, ktorý vlastní 100 % kmeňových akcií spoločnosti Trenesma, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma.



Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť Trenesma na základe vlastníctva 98,5 % obchodného podielu na základnom imaní a 98,5 % hlasovacích práv a nepriamo ho ovláda a kontroluje Konečný vlastník na základe vlastníctva 100 % kmeňových akcií spoločnosti Trenesma, s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma.

Nižšie uvedená grafická schéma zobrazuje Skupinu vrátane Konečného vlastníka. Spoločnosti uvedené pod a pri spoločnosti Trenesma (s výnimkou spoločnosti SIERA IBERIAN ASSETS HOLDING, S.A.U.) tvoria spolu s ňou konsolidovaný celok Skupiny. Súčasťou schémy sú aj pobočky a spoločnosti, ktoré sú konsolidované ekvivalenčnou metódou. Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu sa konsolidovaný celok Skupiny skladá z 10 členov (vrátane samotného Emitenta).



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

**(b) Závislosť Emitenta od subjektov zo Skupiny Emitenta**

Vzhľadom k tomu, že Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov, prevádzka Emitenta je a bude závislá od zdieľania administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny. Emitent je taktiež závislý na spoločnosti Trenesma čo vyplýva z vlastníctva 98,5 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach v Emitentovi a na Konečnom vlastníkovi, ktorý okrem priameho vlastníctva 1,5 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta, je ovládajúcou osobou spoločnosti Trenesma, a tak nepriamo ovláda Emitenta.

Emitent bol zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania peňažných prostriedkov spoločnostiam v Skupine prostredníctvom pôžičiek/úverov. Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvý takýto úver bude poskytnutý spoločnosti Armati a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou spoločností v Skupine splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť príjmov Emitenta na spoločnostiach v Skupine a jej hospodárskych výsledkoch. Okrem výnosov z poskytnutých úverov spoločnostiam v Skupine Emitent nebude mať žiadne iné výnosy, ktoré by mohli slúžiť na úhradu záväzkov z Dlhopisov.

Ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent neposkytol žiadne úvery, pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje (s výnimkou rozhodnutia o vydaní Dlhopisov), ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

#### **4.6 Informácie o trendoch**

(a) **Žiadne negatívne zmeny vo vyhlídkach**

Emitent vyhlasuje, že od jeho vzniku a ani od 31. októbra 2019, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená priebežná individuálna účtovná závierka u neho nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok a Emitentovi nie sú známe žiadne trendy, neistoty, nároky, záväzky alebo udalosti, ktoré by s reálnou pravdepodobnosťou mali mať podstatný vplyv na vyhládku Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

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

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

#### **4.7 Prognózy a odhady zisku**

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

#### **4.8 Riadiace a dozorné orgány**

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacim orgánmi Emitenta sú valné zhromaždenie a dvaja konatelia. Emitent nemá zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

(a) **Členovia riadiacich a dozorných orgánov**

*Konatelia Emitenta*

Konatelia sú štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene spoločnosti konajú a za spoločnosť podpisujú vždy konatelia. Každý konateľ je oprávnený konať samostatne. Konatelia sú oprávnení konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupujú Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Konatelia vykonávajú obchodné vedenie spoločnosti v záležitostiach, ktoré nie sú právnymi predpismi alebo spoločenskou zmluvou zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľov patrí najmä zvolávanie valného zhromaždenia a organizačné zabezpečenie jeho priebehu ako aj zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

Konatelia okrem iného predkladajú valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie zisku alebo úhrady strát. Konateľov vymenúva a odvoláva valné zhromaždenie Emitenta. Funkčné obdobie konateľov platí do odvolania valným zhromaždením. Konateľom môže byť len fyzická osoba.

Do pôsobnosti konateľov patrí rozhodovanie o všetkých otázkach Emitenta, ktoré nie sú podľa spoločenskej zmluvy Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia Emitenta vyhradené valnému zhromaždeniu Emitenta. Konatelia najmä konajú (samostatne) v mene Emitenta ako jeho štatutárny orgán, vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia a plnia ďalšie povinnosti podľa zákona, spoločenskej zmluvy a uznesení valného zhromaždenia.

Konateľmi Emitenta sú Mgr. Jana Tomová a Radoslav Mokrý. Pracovná kontaktná adresa konateľov je Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika. Prehľad relevantných údajov o konateľoch Emitenta je uvedený nižšie.

**Mgr. Jana Tomová**

<b>Funkcia s dňom vzniku:</b>	Konateľ od 17. septembra 2019
<b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b>	<p>Mgr. 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 pracuje ako firemný právnik v spoločnosti EUROVEA Services, s.r.o. V rokoch 2003-2010 pracovala ako konzultant pre rôzne developerské spoločnosti so zameraním 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).</p> <p>Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Mgr. Jana Tomová členkou predstavenstva v spoločnostiach City-Arena PLUS a.s., a EUROVEA, a. s. a konateľkou v spoločnosti Retail Property Finance I, s.r.o. a Retail Property Finance III, s.r.o.</p>

**Radoslav Mokrý**

<b>Funkcia s dňom vzniku:</b>	Konateľ od 17. septembra 2019
<b>Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:</b>	<p>Radoslav Mokrý absolvoval University of New York v Prahe odbor Medzinárodné a európske ekonomické štúdie. Predtým absolvoval trojmesačné štúdium na Norwalk Community College v USA.</p> <p>V súčasnej dobe pôsobí ako investičný analytik v spoločnosti EUROVEA Services, s.r.o., zároveň je členom predstavenstva spoločnosti EUROVEA, a.s. V oboch spoločnostiach pôsobí od roku 2014. Do roku 2014 pôsobil ako analytik v spoločnosti J &amp; T REAL ESTATE, a.s. Plynule hovorí anglickým jazykom.</p> <p>Okrem pôsobenia vo funkcii konateľa Emitenta je Radoslav Mokrý členom predstavenstva v spoločnostiach City-Arena PLUS a.s., a EUROVEA, a. s. a konateľom v spoločnosti Retail Property Finance I, s.r.o. a Retail Property Finance III, s.r.o.</p>

**(b) Stret záujmov na úrovni riadiacich a dozorných orgánov**

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

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

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

Emitent sa v čase vyhotovenia Prospektu neriadi Kódexom správy spoločností na Slovensku vypracovaného Stredoeurópskou asociáciou správy a riadenia spoločností (ďalej len **Kódex**), a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú. Pravidlá stanovené v Kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Emitenta ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že Emitent niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu

vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Emitent pravidlá stanovené v Kódexe výslovne do svojej správy a riadenia neimplementoval, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Emitent pre účely tohto Prospektu vyššie uvedené vyhlásenie.

#### 4.9 Hlavní akcionári

##### (a) Kontrola nad Emitentom

Ovládajúcimi osobami a priamymi vlastníkmi Emitenta sú Trenesma na základe vlastníctva 98,5 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta a Konečný vlastník na základe vlastníctva 1,5 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta. Emitent je nepriamo ovládaný Konečným vlastníkom, ktorý je ovládajúcou osobou spoločnosti Trenesma na základe vlastníctva 100 % kmeňových akcií spoločnosti Trenesma s ktorými je spojených 100 % hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma.

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

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

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

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

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS. Pre účely Prospektu sa uvádza správa audítora a priebežná individuálna účtovná závierka Emitenta zostavená ku dňu 31. októbru 2019 podľa slovenských účtovných štandardov (SAS). Správa audítora tvorí súčasť priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta. Uvedená priebežná individuálna účtovná závierka je uvedená v Prílohe 1 Prospektu.

Okrem údajov prevzatých z priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Prospekte neboli overené audítorom. Správa audítora bola bez výhrad a tvorí súčasť uvedenej účtovnej závierky Emitenta.

Finančné údaje vyplývajúce z uvedenej priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta v súlade so SAS (v EUR) sú nasledovné:

Súvaha <i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	31. október 2019
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>49 708</b>
Neobežný majetok	0
<b>Obežný majetok</b>	<b>49 708</b>
Zásoby	0
Dlhodobé pohľadávky	0
Krátkodobé pohľadávky	0
Finančný majetok	0
<b>Peniaze a účty v bankách</b>	<b>49 708</b>
<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>	<b>49 708</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>46 701</b>
<b>Základné imanie</b>	<b>50 000</b>
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0
Kapitálové fondy	0

PROSPEKT CENNÉHO PAPIERA

Fondy zo zisku	0
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	<b>0</b>
Oceňovacie rozdiely	0
Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov	0
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-3 299</b>
<b>Závázky</b>	<b>3 006</b>
Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov	0
Dlhodobé rezervy	0
Dlhodobé bankové úvery	0
<b>Krátkodobé záväzky</b>	<b>6</b>
Záväzky z obchodného styku	6
Ostatné záväzky z obchodného styku	0
Krátkodobé rezervy	3 000
Bežné bankové úvery	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0
	<b>zostavený za obdobie od</b>
	<b>17. septembra 2019 do</b>
	<b>31. októbra 2019</b>
<b>Výkaz ziskov a strát</b>	
<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	<b>3 298</b>
Služby	3 298
Dane a poplatky	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>-3 298</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>-3 298</b>
Výnosy z finančnej činnosti	0
Náklady na finančnú činnosť	0
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-3 299</b>
Daň z príjmov	0
Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom	0
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-3 299</b>
	<b>zostavený za obdobie od</b>
	<b>17. septembra 2019 do</b>
	<b>31. októbra 2019</b>
<b>Prehľad peňažných tokov</b>	
<i>(auditované nekonsolidované údaje v súlade so SAS, v EUR)</i>	
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	
Peňažné toky z prevádzky	-292
Zaplatené úroky	0
Prijaté úroky	0
Zaplatená daň z príjmov	0
Vyplatené dividendy	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-292
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-292</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>0</b>
Nákup dlhodobého majetku	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0
Obstaranie investícií	0
Prijaté dividendy	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>0</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>	
Príjmy zo splatenia / zvýšenia základného imania	50 000
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0
Príjmy z úverov	0

Splátky dlhodobých záväzkov	0
Splátky z prijatých úverov	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>50 000</b>
<hr/>	
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	49 708
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>49 708</b>

Emitent nemá povinnosť zverejniť a ani nezverejnil žiadne predbežné finančné údaje za obdobie po 31. októbri 2019.

#### 4.11 Súdne, správne a rozhodcovské konania

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

#### 4.12 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta

V období od vzniku Emitenta do dátumu vyhotovenia tohto Prospektu nedošlo k žiadnej negatívnej zmene vo finančnej alebo obchodnej situácii Emitenta, ktorá by mala významný nepriaznivý dopad na finančnú alebo obchodnú situáciu, budúce prevádzkové výsledky, peňažné toky či celkové vyhladky Emitenta.

#### 4.13 Významné zmluvy

Emitent neeviduje žiadne zmluvy uzatvorené mimo jeho bežného podnikania, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov podstatných pre jeho schopnosť plniť záväzky voči Majiteľom dlhopisov.

K dátumu vyhotovenia tohto Prospektu Emitent predpokladá, že po dátume emisie Dlhopisov poskytne ako veriteľ, spoločnosti Armati, ako dlžníkovi, úver a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov a to na základe písomnej zmluvy o úvere uzatvorenej so spoločnosťou Armati (ďalej len **Vnútroskupinová úverová zmluva**). Ďalšie parametre predpokladanej Vnútroskupinovej úverovej zmluvy sú uvedené v článku 4.4(a) Prospektu. Emitent predpokladá, že stranou Vnútroskupinovej úverovej zmluvy môže byť aj spoločnosť J & T BANKA, a.s. ako poverený veriteľ a to, okrem iného, za účelom následného držania prípadného zabezpečenia záväzkov Armati z Vnútroskupinovej úverovej zmluvy.

Použitie prostriedkov poskytnutých na základe Vnútroskupinovej úverovej zmluvy bude účelovo viazané na splatenie úverovej tranže B (v originále *Facility B*) poskytnutej Armati na základe zmluvy o poskytnutí úverov až do výšky 165 495 000 EUR (v originále *up to EUR 165,495,000 Facilities Agreement*) zo dňa 14. decembra 2018, uzatvorenej medzi Armatí ako dlžníkom, J & T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. ako aranžérmi a pôvodnými veriteľmi a J & T BANKA, a.s. ako agentom a agentom pre zabezpečenie (ďalej len **Syndikovaná úverová zmluva**).

Vzhľadom na to, že prípadná pohľadávka Emitenta voči Armati na splatenie úveru a príslušenstva podľa Vnútroskupinovej úverovej zmluvy bude *pari passu* s pohľadávkami veriteľov voči Armati na splatenie finančného zadĺženia podľa Syndikovanej úverovej zmluvy, Emitent predpokladá, že uzavrie v postavení veriteľa z Vnútroskupinovej úverovej zmluvy medziveriteľskú dohodu, ktorej stranou Emitent predpokladá že budú (okrem prípadných ďalších spoločností) spoločnosť Armati, ako dlžník podľa Vnútroskupinovej úverovej zmluvy a Syndikovanej úverovej zmluvy, spoločnosti J & T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. ako veritelia podľa Syndikovanej úverovej zmluvy a spoločnosť J & T BANKA, a.s. ako prípadný poverený veriteľ podľa Vnútroskupinovej úverovej zmluvy a agent pre zabezpečenie podľa Syndikovanej úverovej zmluvy a ktorá môže okrem iného podrobnejšie riešiť otázky spoločného zabezpečenia veriteľov a spoločného postupu veriteľov pri výkone ich práv.

## 5. DÔVODY PONUKY A POUŽITIE VÝNOSOV Z EMISIE

Účelom použitia čistej sumy výnosov získanej vydaním Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je poskytovanie peňažných prostriedkov spoločnostiam v Skupine prostredníctvom pôžičiek/úverov. Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Prospektu predpokladá, že prvý takýto úver bude poskytnutý spoločnosti Armati a to prípadne až do výšky celkového výnosu z emisie Dlhopisov po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov.

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 (ďalej len **Náklady**) budú spolu 1 635 000 EUR.

## 6. PODMIENKY DLHOPISOV

Táto časť Prospektu, na ktorú sa v ďalšom texte odkazuje aj ako na **Podmienky**, obsahuje popis a podmienky, ktorými sa riadia dlhopisy (ďalej len **Emisia** alebo **Dlhopisy**, pričom tento pojem zahŕňa aj jeden Dlhopis). Emitentom Dlhopisov je spoločnosť Retail Property Finance II, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 52 574 121, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140403/B, LEI: 097900BJKH0000213490 (ďalej len **Emitent**).

Tento článok 6 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.

### 1. PRÁVNE PREDPISY UPRAVUJÚCE VYDANIE DLHOPISOV

- 1.1 Dlhopisy sú vydávané Emitentom v súlade so Zákonom o dlhopisoch a v súlade so zákonom č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**).
- 1.2 Vydanie Dlhopisov bolo schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 31. októbra 2019. Schválenie iným orgánom Emitenta sa nevyžaduje.

### 2. DRUH CENNÉHO PAPIERA, NÁZOV, CELKOVÁ MENOVIÁ HODNOTA, EMISNÝ KURZ A DEŇ VYDANIA

- 2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis nie je zabezpečeným dlhopisom.
- 2.2 Názov Dlhopisov je Dlhopisy RPF II 5,30/2026. ISIN Dlhopisov je SK4000016390.
- 2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do 60 000 000 EUR. Mena emisie je euro.
- 2.4 Emisný kurz bol stanovený pre Deň vydania dlhopisov na 100 % Menovitej hodnoty dlhopisov (ďalej len **Emisný kurz**). Emisný kurz ku každému ďalšiemu dňu počas Emisnej lehoty (primárneho predaja) sa zvyšuje o zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos podľa nasledovného vzorca:

$$K = 100 \% + \left( \frac{5,30 \%}{360} \times PD \right)$$

kde

**K** znamená zvýšený emisný kurz vyjadrený ako % z menovitej hodnoty Dlhopisu a

**PD** znamená počet dní od Dátumu emisie (resp. posledného Dňa výplaty výnosu, ak dôjde k vydaniu niektorých Dlhopisov po takom dni) do dňa upísania (predaja), pričom pri výpočte sa použije konvencia „Standard BCK 30E/360“ špecifikovaná v článku 10.3 Podmienok.

- 2.5 **Deň vydania Dlhopisov** (dátum emisie) je stanovený na 16. decembra 2019. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa Nariadenia o prospekte a právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.



### **3. PODOBA, FORMA A SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV, MENA A MENOVIÁ HODNOTA DLHOPISOV A PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI**

- 3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera vo forme na doručiteľa evidovaného v spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, Bratislava 814 80, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **Centrálny depozitár**) podľa Zákona o cenných papieroch.
- 3.2 Dlhopisy budú vydané v mene euro v menovitej hodnote každého z Dlhopisov 1 000 EUR (ďalej len **Menovitá hodnota**).
- 3.3 Majiteľ dlhopisov má predovšetkým právo na splatenie Menovitej hodnoty, vyplatenie príslušného úrokového výnosu, právo na účasť a na rozhodovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) a ďalšie práva upravené v týchto Podmienkach.
- 3.4 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené, s výnimkou obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne, najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.
- 3.5 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

### **4. PREVODITEĽNOSŤ A ZÁSTUPCA**

- 4.1 Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená, avšak pokiaľ to nebude odporovať právnym predpisom, môžu byť v súlade s článkom 12.3 nižšie prevody Dlhopisov v CDCP pozastavené počínajúc dňom bezprostredne nasledujúcim po Rozhodnom dni až do príslušného Dňa výplaty (ako je tento pojem definovaný nižšie).
- 4.2 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.
- 4.3 Zástupca Majiteľov dlhopisov nebol ustanovený.
- 4.4 Pred podaním žiadosti o schválenie Prospektu cenného papiera do Národnej banky Slovenska neboli Dlhopisy prijaté na kótovaný alebo iný trh žiadnej burzy cenných papierov, ani sa s nimi neobchodovalo na žiadnom zahraničnom regulovanom verejnom trhu.

### **5. MAJITELIA DLHOPISOV**

- 5.1 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 nestanovia inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa dlhopisov za oprávneného majiteľa vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmto Prospektom.
- 5.2 Osoby, ktoré majú byť Majiteľmi dlhopisov a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP alebo člena CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov

bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.

## 6. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA

- 6.1 Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nezabezpečené, nepodmienené a nepodriadené záväzky Emitenta, ktoré sú vzájomne rovnocenné (*pari passu*) a budú vždy postavené čo do poradia svojho uspokojovania rovnocenne (*pari passu*) medzi sebou navzájom a aspoň rovnocenne (*pari passu*) voči všetkým iným súčasným a budúcim priamym, všeobecným, nezabezpečeným, nepodmieneným a nepodriadeným záväzkom Emitenta, s výnimkou tých záväzkov Emitenta, o ktorých tak ustanoví kogentné ustanovenie právnych predpisov. Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými Majiteľmi dlhopisov rovnako.
- 6.2 Bez ohľadu na vyššie uvedené, podľa Zákona o konkurze bude podriadená akákoľvek pohľadávka z Dlhopisov voči Emitentovi, ktorej veriteľom je alebo kedykoľvek počas jej existencie bola osoba, ktorá je alebo kedykoľvek od vzniku pohľadávky bola spriaznenou osobou Emitenta v zmysle §9 Zákona o konkurze. 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. Predpokladá sa, že veriteľ pohľadávky z Dlhopisu nadobudnutej na základe obchodu na regulovanom trhu, mnohostrannom obchodnom systéme alebo obdobnom zahraničnom organizovanom trhu, o spriaznenosti pohľadávky nevedel.

## 7. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

Emitent vyhlasuje, že dlhuje Menovitú hodnotu Dlhopisov Majiteľom dlhopisov a zaväzuje sa im splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisov a príslušné úrokové výnosy v súlade s týmito Podmienkami.

## 8. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

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

- 8.1 Emitent sa do doby splnenia všetkých svojich záväzkov vyplývajúcich z Dlhopisov zaväzuje nasledovne:

### (a) Negatívne záväzky vo vzťahu k zaťaženiu a financovaniu Emitenta

Emitent (i) 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 a (ii) neuzavrie žiadnu transakciu, ktorá by priamo alebo nepriamo viedla k zvýšeniu celkovej výšky Záväzkov, ak Záväzky na základe takejto transakcie nebudú podriadené záväzkom Emitenta vyplývajúcim z Dlhopisov.

Obmedzenia uvedené vyššie sa nevzťahujú na:

- (i) vznik Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia v súvislosti s refinancovaním záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov, pokiaľ takéto prevzatie Záväzkov alebo poskytnutie zabezpečenia nebude viesť k zvýšeniu celkovej výšky záväzkov;
- (ii) poskytnutie zabezpečenia zo strany Emitenta vo forme zriadenia záložného práva k pohľadávkam Emitenta zo zmluvy o úvere / pôžičke, na základe ktorej bude

poskytnutý zo strany Emitenta ako veriteľa úver / pôžička príslušnej tretej osobe ako dlžníkovi;

- (iii) akékoľvek zabezpečovacie právo zriadené zo strany Emitenta v prospech spoločnosti J & T BANKA, a.s. ako povereného veriteľa a/alebo agenta pre zabezpečenie v súvislosti s:
  - (A) zmluvou o úvere až do výšky 60 000 000 EUR, ktorá bude uzatvorená medzi Emitentom ako veriteľom a spoločnosťou ARMATI LIMITED, založenou a existujúcou podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanou v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE386942 (ďalej len **Armati**) ako dlžníkom (ďalej len **Vnútrokupinová úverová zmluva**), pričom osobou poverenou na účely držania zabezpečenia záväzkov spoločnosti Armati z Vnútrokupinovej úverovej zmluvy (teda prípadne aj zmluvnou stranou v príslušnej kapacite) môže byť spoločnosť J & T BANKA, a.s. (iné ako uvedené pod písm. (ii) vyššie); a
  - (B) zmluvou o poskytnutí úverov až do výšky 165 495 000 EUR (v originálnom znení *up to EUR 165,495,000 Facilities Agreement*) zo dňa 14. decembra 2018, uzatvorenej medzi Armati ako dlžníkom, J & T BANKA, a.s. a Poštová banka, a.s. ako aranžérmi a pôvodnými veriteľmi a J & T BANKA, a.s. ako agentom a agentom pre zabezpečenie (ďalej len **Syndikovaná úverová zmluva**);
- (iv) akúkoľvek dohodu o podriadenosti pohľadávok uzatvorenú Emitentom v súvislosti s Vnútrokupinovou úverovou zmluvou alebo Syndikovanou úverovou zmluvou; a
- (v) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany Emitenta.

**Záväzky** pre účely tohto článku znamenajú záväzky Emitenta zaplatiť akékoľvek dlžné čiastky vyplývajúce (i) z bankových alebo iných úverov a pôžičiek a s nimi súvisiaceho príslušenstva, (ii) akýchkoľvek ostatných foriem dlhového financovania vrátane vydania ďalších dlhopisov, (iii) swapových zmlúv, termínovaných menových a úrokových obchodov a ostatných derivátov, a (iv) akéhokoľvek ručenia poskytnutého Emitentom. Záväzky však nezahŕňajú:

- (i) záväzky z Dlhopisov; a
- (ii) akékoľvek záväzky Emitenta vyplývajúce z dlhového financovania, ktoré existujú k Dátumu emisie.

(b) **Obmedzenie distribúcií**

Emitent nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkoľvek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) v 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 súvislosti s imaním Emitenta (respektíve akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi) vrátane jeho kapitálových fondov (ďalej len **Distribúcia**). Pre odstránenie

pochybností, Distribúcia nezahŕňa poskytnutie dlhového (vrátane podriadeného) financovania osobám v Skupine.

(c) **Obmedzenie premien**

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.

(d) **Obmedzenie vo vzťahu k transakciám so spoločnosťami zo Skupiny**

Emitent sa zaväzuje, že akékoľvek transakcie realizované so spoločnosťami zo Skupiny budú dojednané za podmienok bežných v obchodnom styku.

(e) **Obmedzenie vo vzťahu k poskytnutiu financovania Emitentom**

Emitent sa zaväzuje, že akýkoľvek úver, pôžička, alebo akékoľvek iné plnenie, majúce za následok vznik zadĺženia voči Emitentovi (ďalej len **Zadĺženie**), bude poskytnuté zo strany Emitenta akejkoľvek tretej osobe výlučne v súlade s podmienkami uvedenými nižšie:

- (i) akékoľvek Zadĺženie môže byť Emitentom poskytnuté iba na základe písomnej zmluvy;
- (ii) splátkový kalendár poskytnutého Zadĺženia musí zohľadňovať náklady Emitenta na jednotlivé výplaty úrokového výnosu z Dlhopisov (so zohľadnením podmienok každého Emitentom poskytnutého Zadĺženia); a
- (iii) dátum konečnej splatnosti poskytnutého Zadĺženia, vrátane príslušenstva, nesmie nastať neskôr než 30 (tridsať) dní pred Dňom konečnej splatnosti.

(f) **Obmedzenie Emitenta vo vzťahu k nakladaniu s peňažnými prostriedkami**

Emitent sa zaväzuje držať akékoľvek peňažné prostriedky výlučne na bankových účtoch zriadených a vedených pre Emitenta (a to s výnimkou prípadnej hotovosti držanej na pokladni Emitenta potrebnej pre jeho bežnú prevádzku). Emitent sa ďalej zaväzuje, že nebude s akýmkoľvek peňažnými prostriedkami Emitenta (bez ohľadu na to či získanými emisiou Dlhopisov, riadnym alebo predčasným splatením Zadĺženia, alebo inak) nakladať inak než je uvedené nižšie:

- (i) úhrada nákladov na bežnú prevádzku a obchodnú činnosť Emitenta;
- (ii) vykonávanie platieb predpokladaných týmito Podmienkami alebo dokumentmi súvisiacimi s emisiou Dlhopisov;
- (iii) poskytnutie Zadĺženia tretím osobám v súlade s písmenom (e) vyššie; a
- (iv) investovanie do likvidných aktív, pričom za likvidné aktíva sa považujú aktíva úrovne 1 a aktíva úrovne 2A a 2B podľa čl. 10, 11 a 12 delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2015/61, ktoré bude Emitent schopný speňažiť (a ktoré speňaží) najneskôr 30 dní pred Dňom konečnej splatnosti.

## 9. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

### 9.1 Emitent predloží Majiteľom Dlhopisov spôsobom podľa článku 19:

- (a) ihneď ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. apríla každého kalendárneho roku, svoju riadnu auditovanú individuálnu účtovnú zvierku vyhotovenú za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta;
- (b) aktuálne informácie o všetkých úveroch a pôžičkách poskytnutých zo strany Emitenta, takéto informácie budú zahŕňať aktuálnu dlžnú čiastku istiny s príslušenstvom a informáciu, či má Emitent vedomosť o porušení zo strany príslušného dlžníka akéhokoľvek ustanovenia príslušnej zmluvy o úvere / pôžičke (v prípade takejto vedomosti podrobnejšie informácie o takomto porušení); každé takéto informácie budú ďalej obsahovať aj potvrdenie Emitenta, že všetky príslušné úvery alebo pôžičky sú poskytnuté v súlade s článkom 8.1(e) vyššie, prípadne špecifikáciu rozporu pokiaľ tomu tak nie je;
- (c) potvrdenie, že (i) zo strany Emitenta nedošlo k porušeniu žiadnej jeho povinnosti podľa týchto Podmienok a (ii) nedošlo k porušeniu žiadneho ustanovenia týchto Podmienok (vrátane potvrdenia, že nenastal Prípád neplnenia záväzku); a
- (d) potvrdenie, že nenastala žiadna skutočnosť, na základe ktorej by bol Emitent povinný zvolať Schôdzu.

9.2 Informácie podľa článku 9.1(b), 9.1(c) a 9.1(d) vyššie bude Emitent oznamovať v súhrnnej forme za bezprostredne predchádzajúce obdobie vždy do 30. apríla každého roka. Prvýkrát takéto oznámenia vykoná najneskôr 30. apríla 2020 za obdobie od Dátumu emisie do 30. apríla 2020. Povinnosť Emitenta podľa článku 9.1(a) zahŕňa v každom prípade povinnosť predložiť účtovné výkazy obsahujúce súvahu a výkaz ziskov a strát v plnom rozsahu za príslušné obdobie, ktorých správnosť, úplnosť, presnosť a pravdivosť vrátane súladu týchto výkazov s relevantnými účtovnými štandardmi, bude písomne potvrdená štatutárnym orgánom Emitenta. Taktiež každá informácia alebo potvrdenie podľa článku 9.1(b), 9.1(c) a 9.1(d) vyššie bude podpísané štatutárnym orgánom Emitenta.

9.3 Emitent je povinný Majiteľov dlhopisov informovať spôsobom podľa článku 19 do 15 dní od splatenia o úplnom splatení úveru poskytnutého (v prípade ak poskytnutý bol) spoločnosti Armati na základe Vnútrokupinovej úverovej zmluvy.

9.4 Emitent tiež bude zverejňovať podľa článku 19 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.

## 10. ÚROKOVÝ VÝNOS DLHOPISOV

### 10.1 Spôsob určenia; Výnosové obdobie

Dlhopisy budú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 5,30 % p.a. (ďalej len **Úroková sadzba**). Úrokové výnosy budú vyplatené späťne vždy k 16. decembru každého roka (každý takýto deň ďalej len **Deň výplaty úrokov**) s tým, že prvý Deň výplaty úrokových výnosov bude 16. december 2020 a vždy v súlade s článkom 12 nižšie.

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

## 10.2 Konec úročenia

Dlhopisy prestanú byť úročené Dňom splatnosti Dlhopisov (**Dňom splatnosti Dlhopisov** sa rozumie Deň konečnej splatnosti, Deň predčasnej splatnosti a Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta) za podmienky, že Menovitá hodnota Dlhopisov bola splatená. Ak nedôjde k úplnému splateniu Dlhopisov v Deň splatnosti Dlhopisov, Dlhopisy budú naďalej úročené naposledy stanovenou Úrokovou sadzbou, pokiaľ všetky čiastky splatné v súvislosti s Dlhopismi nebudú uhradené Majiteľom dlhopisov.

## 10.3 Konvencia pre výpočet úroku

Na účely výpočtu úrokového výnosu prislúchajúceho k Dlhopisom za obdobie kratšie ako 1 (slovom jeden) rok sa použije konvencia na výpočet úrokov „Standard 30E/360“, podľa ktorej jeden rok obsahuje 360 (slovom tristo šesťdesiat) dní rozdelených do 12 (slovom dvanástich) mesiacov po 30 (slovom tridsiatich) 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 prípadu zjavnej chyby) pre všetkých Majiteľov dlhopisov konečné a záväzné.

## 10.4 Stanovenie úrokového výnosu

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 10.3 vyššie. Celková čiastka úrokového výnosu vypočítaná podľa toho bodu bude zaokrúhľená na dve desatinné miesta matematicky.

Takto stanovená čiastka úrokového výnosu Dlhopisu bude Agentom pre výpočty oznámená bez zbytočného odkladu Majiteľom dlhopisov v súlade s článkom 19 nižšie.

## 11. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

### 11.1 Konečné splatenie

Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorázovo dňa 16. decembra 2026 (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).

Majiteľ dlhopisov nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov v súlade s ustanoveniami článku 13 nižšie.

### 11.2 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k tretiemu výročiu Dňa vydania dlhopisov (teda k 16. decembru 2022) a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent oznámením Majiteľom dlhopisov určiť, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné. Každý takto stanovený deň bude **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.
- (b) Určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa.

- (c) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi dlhopisov Menovitú hodnotu každého Dlhopisu spolu s doposiaľ akumulovanými riadnymi úrokovými výnosmi a tiež mimoriadnym úrokovým výnosom. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná podľa nasledujúceho vzorca:

$$MV = RV * m/60$$

kde:

**MV** znamená mimoriadny úrokový výnos,

**RV** znamená ročný výnos, ktorý predstavuje sadzbu vo výške 5,30 % p.a. a pre účely dosadenia do rovnice vyššie bude vyjadrený ako 0,053,

**m** znamená počet začatých mesiacov zostávajúcich odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti.

Každý Majiteľ dlhopisov kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta, pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov dlhopisov.

### 11.3 Právo Majiteľov dlhopisov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta, v dôsledku čoho súčasný (ku dňu vyhotovenia Prospektu) konečný vlastník Emitenta, Ing. Peter Korbačka, prestane byť oprávnený priamo alebo nepriamo vykonávať viac ako 81 % hlasovacích práv spojených s podielom na Emitentovi, Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom dlhopisov spôsobom podľa článku 19 týchto Podmienok (ďalej len **oznámenie o zmene kontroly**) a 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.
- (b) Žiadosť podľa článku (a) vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov). 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 podpísania žiadosti.
- (c) Cena za odkúpenie bude zodpovedať celkovej Menovitej hodnote Dlhopisov, o ktorých odkúpenie Majiteľ dlhopisov žiada, ku ktorej bude pripočítaný príslušný alikvotný úrokový výnos (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**), a deň splatnosti ceny za odkúpenie stanoví Emitent s tým, že tento deň nastane najneskôr do 60 dní od dátumu oznámenia o zmene kontroly.
- (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) **Odkúpenie Dlhopisov**
- (f) Emitent môže kedykoľvek odkúpiť akékoľvek množstvo Dlhopisov na trhu alebo inak za akúkoľvek cenu.
- (g) 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 dňom doručenia oznámenia o predčasnej splatnosti Administrátorovi, pokiaľ v uvedenom oznámení nebude uvedený neskorší dátum splatnosti. V takom prípade práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.

#### 11.4 **Domnienka splatenia**

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

## 12. **SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA**

### 12.1 **Mena**

Emitent sa zaväzuje vyplácať výnosy z Dlhopisov a splatiť Menovitú hodnotu každého z Dlhopisov v mene euro. Výnosy z Dlhopisov budú vyplácané a Menovitá hodnota každého z Dlhopisov bude zaplatená Majiteľom dlhopisov podľa týchto Podmienok a v súlade s daňovými a inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby.

### 12.2 **Deň výplaty**

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, Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta a Deň predčasnej splatnosti (každý z týchto dní tiež len **Deň výplaty**).

Ak by Deň výplaty pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň výplaty na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom, pričom Emitent nebude povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné čiastky za akýkoľvek časový odklad vzniknutý v dôsledku takto stanovenej konvencie Pracovného dňa.

Pre účely tohto Prospektu sa za Pracovný deň považuje akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), kedy sú banky v Slovenskej republike bežne otvorené pre verejnosť a kedy sú vysporiadované medzibankové obchody v euro (ďalej len **Pracovný deň**).

### 12.3 **Určenie práva na prijatie 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 článku 18.4(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 dlhopisov povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

#### 12.4 Vykonávanie platieb

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 oznámi Administrátorovi pre Administrátora vierohodným spôsobom najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty.

Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo podpisom overeným oprávneným pracovníkom banky), 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**).

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:

- (a) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
- (b) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávneného príjemcu.

Akýkoľvek Oprávnený príjemca, ktorý v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť aktuálny doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávneného príjemcu s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. Ak vyššie uvedené doklady a najmä doklad o daňovom domicile nebudú Administrátorovi doručené v stanovenej lehote, bude Administrátor postupovať akoby mu doklady predložené neboli. Oprávnený príjemca môže tieto podklady dokazujúce nárok na daňové zvýhodnenie doručiť následne a žiadať Emitenta prostredníctvom Administrátora o refundáciu zrážkovej dane. Emitent má v takomto prípade právo požadovať od Oprávneného príjemcu úhradu všetkých priamych aj nepriamych nákladov vynaložených na refundáciu dane. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať

poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné).

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 článku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto článkom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto článku, je považovaná za riadnu. Závazok 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:

- (a) Oprávnený príjemca včas nedoručil riadnu Inštrukciu alebo ďalšie dokumenty alebo informácie požadované od neho v tomto článku;
- (b) takáto Inštrukcia, dokumenty alebo informácie boli neúplné, nesprávne alebo nepravé; alebo
- (c) takéto oneskorenie bolo spôsobené okolnosťami, ktoré nemohol Emitent alebo Administrátor ovplyvniť.

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

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 výplatom danej čiastky.

## 12.5 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

Emitent spoločne s Administrátorom je oprávnený rozhodnúť o zmene miesta vykonania 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.

## 13. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

### 13.1 Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane a bude pretrvávať akýkoľvek z nasledovných prípadov (každý z týchto prípadov ďalej tiež len **Prípad neplnenia záväzkov**):

- (a) Neplnenie

Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do desiatich Pracovných dní od dátumu jej splatnosti.

(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. Porušenie alebo nesplnenie podľa tohto bodu Emitent bezodkladne oznámi Majiteľom dlhopisov.

(c) Neplnenie ostatných záväzkov Emitenta alebo Armati (*Cross-default*)

Akýkoľvek splatný Záväzok v celkovej čiastke prevyšujúcej 3 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkolvek inej mene) nebude Emitentom alebo Armati splatený i napriek predchádzajúcemu upozorneniu Emitenta alebo Armati veriteľom na skutočnosť, že takáto čiastka je splatná alebo uvedená čiastka zostane nesplatená dlhšie než 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného upozornenia na skutočnosť, že v dôsledku nesplatenia tejto čiastky si veriteľ uplatňuje právo požadovať predčasné splatenie celej čiastky dlhu veriteľovi alebo dňa, ku ktorému uplynie poskytnutý odklad alebo ktorý bol stanovený dohodou medzi Emitentom resp. Armati a príslušným veriteľom. To neplatí, pokiaľ Emitent resp. Armati v dobrej viere uplatní námietky proti takémuto záväzku z oprávnených dôvodov a predpísaným spôsobom a uskutoční platbu do 30 kalendárnych dní odo dňa vykonateľnosti rozhodnutia, ktorým bol(a) uznaný(á) povinným(ou) plniť. Akýkoľvek splatný Záväzok Armati zo Syndikovanej úverovej zmluvy alebo Vnútroskupinovej úverovej zmluvy nebude Armati splatený riadne a včas.

**Záväzok** pre účely tohto článku znamená akýkoľvek záväzok alebo záväzky Emitenta alebo Armati 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 alebo Armati.

(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 príslušným súdom 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) 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.

(f) Likvidácia

Je vydané právoplatné rozhodnutie súdu v Slovenskej republike alebo prijaté uznesenie valného zhromaždenia Emitenta o zrušení Emitenta s likvidáciou.

(g) 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.

(h) 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.

(i) Vykonávacie konanie

Dôjde k pozastaveniu s nakladaním, výkonu rozhodnutia, exekúcií alebo obdobnému právnomu konaniu postihujúcemu akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta, ktorých hodnota jednotlivito alebo v súhrne prevyšuje čiastku 2 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene), a nedôjde k zastaveniu takého konania do 30 kalendárnych dní od jeho začatia.

(j) 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.

(k) Korporátne reorganizácie

Emitent uskutoční zlúčenie alebo splynutie s akoukoľvek osobou, rozdelenie na viacero osôb alebo zmenu svojej právnej formy, zníži svoje základné imanie, uzavrie zmluvu o predaji alebo nájme svojho podniku alebo jeho časti alebo vloží svoj podnik alebo jeho časť do inej právnickej osoby alebo začne podnikat' s akoukoľvek treťou osobou pod spoločným menom bez založenia právnickej osoby podľa §10 ods. 4 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodného zákonníka alebo uskutoční obdobný úkon podľa príslušného právneho poriadku.

(l) 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.

(m) 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.

Emitent bezodkladne upovedomí Majiteľov dlhopisov o tom, že nastal Prípád neplnenia záväzkov, na základe čoho:

- (i) vo vzťahu k Prípádum porušenia podľa bodov (a) a (b) vyššie, Emitent je povinný zvolať Schôdzu podľa článku 18.2 Podmienok (v prípade nezabezpečenie nápravy porušenia v tam uvedených lehotách na nápravu); a
- (ii) vo vzťahu k ostatným Prípádum porušenia, Majitelia dlhopisov, ktorí sú Majiteľmi dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhovisov, môžu písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s článkom 18.1 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhovisov.

### 13.2 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 Dlhovisov alebo stanovila dodatočnú lehotu pre splnenie povinnosti Emitenta a táto lehota ešte neuplynula.

### 13.3 Splatnosť predčasne splatných Dlhovisov

Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhovisov (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu a príslušné úrokové výnosy z Dlhovisov) sa stanú na žiadosť Majiteľa dlhopisov predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ dlhopisov doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhovisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 18.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 12.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.

Emitent a Administrátor sú oprávnení požadovať od Majiteľa dlhopisov, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhovisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhovisy budú po predčasnom splatení zrušené.

## 14. PREMLČANIE

Práva z Dlhovisov sa premlčia uplynutím desiatich rokov odo dňa ich splatnosti.

## 15. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

### 15.1 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 nábřeží 8  
811 02 Bratislava  
Slovenská republika

## 15.2 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.

## 15.3 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkarne

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.

## 15.4 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.

## 16. KOTAČNÝ AGENT

16.1 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 **Kotočný agent**). Táto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom dlhopisov podstatnú ujmu.

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

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

## 17. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

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

## 18. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

### 18.1 Iniciovanie schôdze Majiteľov dlhopisov

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 Zákonom 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 zmysle článku 5 vyššie v ním udávanom množstve ku dňu podpisania Žiadosti o zvolanie Schôdze.

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.

## 18.2 Zvolanie Schôdze

Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote desiatich Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov dlhopisov, ak nastane Prípád neplnenia záväzkov podľa bodov 13.1(a) alebo 13.1(b) vyššie.

Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote desiatich Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Emitent je tiež kedykoľvek oprávnený zvolať Schôdzu z vlastného podnetu.

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 Prospektu a nenastal Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.

## 18.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 19 nižšie, a to najneskôr desať Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.

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;
- Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.

Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

## 18.4 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 5 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 bola Majiteľom dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi a celkovou menovitou hodnotou Dlhopisov, ktorých Majiteľmi dlhopisov k Rozhodnému dňu pre účasť na Schôdzi boli 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 im blízke (ďalej len **Vylúčené osoby**), tieto osoby sa ale na schôdzi môžu zúčastniť.

(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.

## 18.5 **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 (A) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (B) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (C) 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.

Akokoľvek 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 18.6 nižšie.

(d) Odloženie Schôdze

Predseda Schôdze je povinný rozpustiť Schôdzu, ak riadne zvolaná Schôdza nie je uznášaniaschopná v súlade s ustanovením odseku (a) uplynutím 60 minút po čase určenom pre začiatok konania Schôdze. Pokiaľ 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 18.3. Nová Schôdza sa uznáša a rozhoduje za rovnakých podmienok a rovnakým spôsobom ako rozpustená Schôdza, pričom však nemusí byť splnená podmienka podľa bodu (a) vyššie a náhradná Schôdza je teda uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastní aspoň jeden Hlasujúci majiteľ.

(e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (A) programu rokovania Schôdze, (B) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (C) 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.

Na priebeh a rozhodovanie Schôdze sa v miere v akej nie sú upravené v Prospekte vzťahujú ustanovenia §5b Zákona o dlhopisoch.

#### 18.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov dlhopisov

Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, a tiež v prípadoch, v ktorých Schôdza neodsúhlasila uplatnenie práva predčasnej splatnosti z dôvodu nastania Prípady neplnenia záväzkov podľa bodu 13.1(a) alebo 13.1(b) vyššie, môže Majiteľ dlhopisov, ktorý podľa zápisu 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 dlhopisov podľa týchto Podmienok (ďalej len **Žiadosť**).

Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze, inak právo podľa tohto článku zaniká. Emitent je povinný do 30 dní od doručenia Žiadosti vyplatiť Majiteľa dlhopisov v súlade s článkom 12 vyššie alebo zabezpečiť zachovanie Podmienok uvedených v tomto Prospekte.

Právo požadovať predčasné splatenie menovitej hodnoty Dlhopisu vrátane pomerného výnosu podľa tohto článku má tiež každý Majiteľ dlhopisov v prípade, ak nastal a pretrváva Prípady neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov dlhopisov podľa článku 18.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 18.2 vyššie.

### 19. OZNÁMENIA

19.1 Akékoľvek oznámenia Majiteľom dlhopisov podľa tohto Prospektu budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku na webovom sídle Emitenta [www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov](http://www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov).

19.2 Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení podľa tohto Prospektu iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Prospekt.

19.3 Akékoľvek oznámenie Emitentovi bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

Retail Property Finance II, s.r.o.  
Pribinova 10  
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
Slovenská republika

alebo na akúkoľvek inú adresu, ktorá bude Majiteľom dlhopisov oznámená spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku tohto článku.

### 20. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK, SPORY

20.1 Dlhopisy budú vydané v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Majitelia dlhopisov majú práva a povinnosti vyplývajúce z tohto zákona, z týchto Podmienok a zo Zákona o cenných papieroch, pričom postup ich vykonania vyplýva z príslušných právnych predpisov a týchto Podmienok.

20.2 Akékoľvek práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov a týchto Podmienok sa budú spravovať, interpretovať a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

- 20.3 Tieto Podmienky môžu byť preložené do anglického a/alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.
- 20.4 Akékoľvek prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi dlhopisov vyplývajúce z Dlhopisov, týchto Podmienok alebo s nimi súvisiacimi budú riešené súdmi v Slovenskej republike.

*[koniec textu Podmienok]*

## 7. PODMIENKY PONUKY, PRIJATIE NA OBCHODOVANIE A OBMEDZENIA DISTRIBÚCIE

### 7.1 Ponuka na upísovanie Dlhopisov – primárny predaj

Predpokladaný objem Emisie (t. j. najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov) je do 60 000 000 EUR. Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 1 000 EUR. Dlhopisy budú ponúkané 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 upísaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér, spoločnosť J & T BANKA, a.s., so sídlom Pobřežní 297/14, 18600 Praha 8, Česká republika. Emitent pred vydaním Dlhopisov uzavrie s Hlavným manažérom dohodu o umiestnení Dlhopisov bez pevného záväzku. Verejná ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa 2. decembra 2019 do dňa 25. novembra 2020 (12:00 hod.).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude 16. december 2019 (ďalej len **Deň vydania dlhopisov**). Dlhopisy budú vydávané priebežne, pričom predpokladaná lehota vydávania Dlhopisov (t. j. pripisovania na príslušné majetkové účty) skončí najneskôr jeden mesiac po uplynutí lehoty na upísovanie 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 potreby 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 [www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov](http://www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov). Minimálna výška objednávky je stanovená na jeden kus Dlhopisu. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.

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

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni a tiež na webovom sídle Emitenta 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 zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov. V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzovníka, v súčasnosti

vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 480 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk), v časti *Užitočné informácie*, pododkaz *Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky*. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,9 % celkového objemu Emisie.

Za účelom úspešného primárneho vysporiadania (t. j. pripísania Dlhopisov na príslušné účty po zaplatení Emisného kurzu) Emisie musia upisovatelia Dlhopisov postupovať v súlade s pokynmi Hlavného manažéra alebo jeho zástupcov. Najmä ak upisovateľ Dlhopisov nie je sám členom CDCP, musí si zriadiť príslušný účet v CDCP alebo u člena CDCP. Nie je možné zaručiť, že Dlhopisy budú prvonadobúdateľovi riadne dodané, ak prvonadobúdateľ alebo osoba, ktorá preňho vedie príslušný účet, nevyhoví všetkým postupom a nespĺní 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 [www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov](http://www.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 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 formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím tohto Prospektu účtuje Hlavný manažér investorom poplatok podľa svojho aktuálneho sadzobníka, v súčasnosti vo výške 0,60 % z objemu obchodu. Ak je vysporiadanie obchodu na iný ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 480 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk), v časti *Užitočné informácie*, pododkaz *Sadzobník poplatkov J & T Banky, a.s., pobočky zahraničnej banky*.

### OZNAMY INVESTOROM:

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

## 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 MiFID II a tiež neprofesionálni klienti z radov klientov Hlavného manažéra a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú 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 sadzovníkom burzových poplatkov 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).

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

Hlavný manažér alebo osoby konajúce v jeho mene 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.

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

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

## 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 úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.*

*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 %.

Sadzba zrážkovej dane je 19 %. Ak sú príjmy vyplácané, poukázané alebo pripísané daňovému rezidentovi štátu, s ktorým nemá Slovenská republika uzatvorenú príslušnú zmluvu, je sadzba 35 %. Zoznam týchto štátov je uverejnený na internetovej stránke Ministerstva financií Slovenskej republiky.

*Daň z príjmu z výnosov*

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (i) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (ii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov a to s výnimkou daňovníkov, ktorí sú fyzickými osobami a daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie, Fondu národného majetku Slovenskej republiky a Národnej banky Slovenska; a
- (iii) úrokové výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou alebo daňovník nezaložený alebo nezriadený na podnikanie, Fond národného majetku Slovenskej republiky alebo Národná banka Slovenska, podliehajú dani vyberanej zrážkou.

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.

Príjmy z predaja Dlhopisov realizované slovenským daňovým nerezidentom, ktoré plynú od slovenského daňového rezidenta alebo stálej prevádzkarne slovenského daňového nerezidenta, sú všeobecne predmetom zdanenia príslušnou sadzbou dane z príjmov, ak nestanoví príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia uzatvorená Slovenskou republikou inak.

### *Odvody z výnosov z Dlhopisov*

Výnosy z Dlhopisov pri fyzických osobách, ktoré sú v Slovenskej republike povinne zdravotne poistené, podliehajú odvodom zo zdravotného poistenia, pokiaľ také výnosy nepodliehajú dani vyberanej zrážkou.

## **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.*

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

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

V prípadoch, kedy je pre účely uznania a výkonu cudzieho rozhodnutia vylúčená aplikácia Nariadenia Brusel I (recast), ale Slovenská republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takéhoto štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takejto zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Slovenskej republike za podmienok stanovených v zákone č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, v znení neskorších predpisov (ďalej **ZoMPS**). Podľa tohto zákona nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v ustanoveniach § 1 ZoMPS, cudzie zmiery a cudzie notárske listiny (spoločne ďalej **cudzíe rozhodnutia**) uznať a vykonať, ak (i) rozhodnutá vec spadá do výlučnej právomoci orgánov Slovenskej republiky alebo orgán cudzieho štátu by nemal právomoc vo veci rozhodnúť, ak by sa na posúdenie jeho právomoci použili ustanovenia slovenského práva, alebo (ii) nie sú právoplatné alebo vykonateľné v štáte, v ktorom boli vydané, alebo (iii) nie sú rozhodnutím vo veci samej, alebo (iv) účastníkovi konania, voči ktorému sa má rozhodnutie uznať, bola postupom cudzieho orgánu odňatá možnosť konať pred týmto orgánom, najmä ak mu nebolo riadne doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; splnenie tejto podmienky súd neskúma, ak sa tomuto účastníkovi cudzie rozhodnutie riadne doručilo a účastník sa proti nemu neodvolal alebo ak tento účastník vyhlásil, že na skúmaní tejto podmienky netrvá, alebo (v) slovenský súd už vo veci právoplatne rozhodol alebo je tu skoršie cudzie rozhodnutie v tej istej veci, ktoré sa uznalo alebo spĺňa podmienky na uznanie, alebo (vi) uznanie by sa priečilo slovenskému verejnému poriadku.

## **10. DODATOČNÉ INFORMÁCIE A UPOZORNENIA**

### **10.1 Zájmy fyzických a právnických osôb zainteresovaných na Emisii/ponuke**

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

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

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

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

Hlavný manažér pôsobí tiež v pozícii Administrátora a Kótačného agenta.

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

### **10.2 Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

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

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

### **10.3 Audit informácií**

Okrem finančných údajov Emitenta prevzatých z priebežnej individuálnej účtovnej závierky uvedenej ako Príloha 1 Prospektu nie sú v Prospekte uvedené žiadne iné informácie podrobené auditu.

### **10.4 Informácie znalcov a tretej strany**

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

### 10.5 Úverové a indikatívne ratingy

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

### 10.6 Jazyk Prospektu

Tento Prospekt bol vyhotovený a je schválený NBS 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

Všetky finančné údaje Emitenta uvedené v Prospekte pochádzajú z jeho individuálnej účtovnej závierky zostavenej podľa SAS.

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.

**Potenciálni investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie, 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.**

**NBS ako príslušný orgán 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. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Nasledujúce dokumenty sú bezplatne dostupné v elektronickej forme vo vyhradenej časti webového sídla Emitenta [www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov](http://www.eurovea.sk/informacie-pre-investorov) až do splatnosti Dlhopisov:

- (a) Prospekt a jeho prípadné aktualizácie vo forme dodatkov k Prospektu;
- (b) spoločenská zmluva Emitenta;
- (c) účtovná závierka Emitenta uvedená ako prílohy Prospektu;
- (d) zápisnice zo Schôdzí; a
- (e) oznámenia Majiteľom dlhopisov.

Prospekt je ďalej bezplatne k dispozícii všetkým investorom v elektronickej forme na webovom sídle Hlavného manažéra <http://www.jtbanka.sk>, v sekcii „Užitočné informácie“, časť „Emisie cenných papierov“.

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

## 12. ZOZNAM POUŽITÝCH DEFINÍCIÍ, POJMOV A SKRATIEK

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

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

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

**Armati** znamená spoločnosť ARMATI LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 2nd floor, Flat/Office 12, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanej v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a turistického ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 386942.

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

**Burzové pravidlá** znamená burzové pravidlá BCPB.

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

**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 konečnej splatnosti** má význam uvedený v článku 11.1 Podmienok.

**Deň predčasnej splatnosti** má význam uvedený v článku 13.3 Podmienok.

**Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta** má význam uvedený v článku 11.2(a) Podmienok.

**Deň vydania dlhopisov** má význam uvedený v článku 7.1 Podmienok.

**Deň výplaty** má význam uvedený v článku 12.2 Podmienok.

**Dlhopisy** alebo **Emisia** znamená dlhopisy v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 60 000 000 EUR splatné v roku 2026, ktorých emitentom je Emitent, vydané podľa slovenského práva v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa.

**Emisný kurz** má význam uvedený v článku 2.4 Podmienok.

**Emitent** znamená spoločnosť Retail Property Finance II, s.r.o., so sídlom Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 52 574 121, LEI: 097900BJKH0000213490 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 140403/B.

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

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

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

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

**Inštrukcia** má význam uvedený v článku 12.4 Podmienok.

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

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

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

**Kódex** má význam uvedený v článku 4.8(c) Prospektu.

**Kotačný agent** má význam uvedený v článku 16.1 Podmienok.

**Konečný vlastník** znamená ovládajúcu osobu Akcionára, Ing. Petra Korbačku.

**Majiteľ dlhopisov** (pričom tento pojem zahŕňa aj **Majiteľov dlhopisov**) znamená osobu, ktorá je evidovaná ako majiteľ Dlhopisu na účte majiteľa vedenom CDCP alebo na účte majiteľa vedenom členom CDCP alebo ktorá bude ako majiteľ Dlhopisov evidovaná osobou, ktorej CDCP vedie držiteľský účet, ak sú tieto Dlhopisy evidované na tomto držiteľskom účte.

**Menovitá hodnota** má význam uvedený v článku 3.2 Podmienok.

**MiFID II** znamená Smernicu Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi.

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

**Nariadenie o prospekte** alebo **Prospektové nariadenie** znamená Nariadenie 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 článku 13.1(d) Podmienok.

**Oprávnený príjemca** má význam uvedený v článku 12.3 Podmienok.

**Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi** má význam uvedený v článku 18.4(a) Podmienok.

**Podmienky** znamenajú podmienky Dlhopisov uvedené v článku 6 Prospektu, ktorý nahrádza emisné podmienky Dlhopisov.

**Pracovný deň** má význam uvedený v článku 12.2 Podmienok.

**Predseda Schôdze** má význam uvedený v článku 18.5(b) Podmienok.

**Prípád neplnenia záväzkov** má význam uvedený v článku 13.1 Podmienok.

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

**Prospekt** znamená tento prospekt cenného papiera zo dňa 18. novembra 2019.

**Rozhodný deň** má význam uvedený v článku 12.3 Podmienok.

**Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi** má význam uvedený v článku 18.4(a) Podmienok.

**Schôdza** má význam uvedený v článku 18.1 Podmienok.

**SR** znamená Slovenská republika.

**Syndikovaná úverová zmluva** má význam uvedený v článku 8.1(a)(iii)(B) Podmienok.

**Určená prevádzkareň** má význam uvedený v článku 15.1 Podmienok.

**Vylúčené osoby** má význam uvedený v článku 18.4(b) Podmienok.

**Vnútroskupinová úverová zmluva** má význam uvedený v 8.1(a)(ii) 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.

**Záväzok Emitenta** má význam uvedený v článku 7 Podmienok.

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

**Žiadosť** má význam uvedený v článku 18.6 Podmienok.

**Žiadosť o zvolanie Schôdze** má význam uvedený v článku 18.1 Podmienok.



**13. PRÍLOHY**

- 13.1 Priebežná individuálna auditovaná účtovná zvierka Emitenta zostavená ku dňu 31. októbra 2019 vypracovaná podľa SAS (Príloha 1)**

**PRÍLOHA 1**

**PRIEBEŽNÁ INDIVIDUÁLNA AUDITOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA EMITENTA  
ZOSTAVENÁ KU DŇU 31. OKTÓBRA 2019 VYPRACOVANÁ PODĽA SAS (PRÍLOHA 1)**

**Retail Property Finance II, s.r.o.**

Správa nezávislého audítora  
o overení účtovnej závierky  
k 31. októbru 2019

## **Obsah**

Správa nezávislého audítora

Prílohy:

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. októbru 2019 v členení:

- Súvaha k 31. októbru 2019
- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. októbrom 2019
- Poznámky účtovnej závierky k 31. októbru 2019



KPMG Slovensko spol. s r. o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
P. O. Box 7  
820 04 Bratislava 24  
Slovakia

Telephone: +421 (0)2 59 98 41 11  
Fax: +421 (0)2 59 98 42 22  
Internet: www.kpmg.sk

## Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľom spoločnosti Retail Property Finance II, s.r.o.

### Správa z auditu účtovnej závierky

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Retail Property Finance II, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. októbru 2019, výkaz ziskov a strát za obdobie dvoch mesiacov končiace sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. októbru 2019 a výsledku jej hospodárenia za obdobie dvoch mesiacov končiace sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

#### Základ pre názor

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

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

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

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

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.



S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

18. novembra 2019  
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:  
KPMG Slovensko spol. s r.o.  
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:  
Ing. Martin Kršjak  
Licencia UDVA č. 990

ÚČ POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve zostavená

k 31. 10 2019

Daňové identifikačné číslo

2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

IČO

5 2 5 7 4 1 2 1

SK NACE

6 4 . 9 2 . 0

Účtovná závierka

- riadna  
 - mimoriadna  
 - priebežná

Účtovná jednotka

- malá  
 - veľká

Za obdobie

mesiac rok

od 0 9 2 0 1 9  
do 1 0 2 0 1 9

Bezprostredne  
predchádzajúce  
obdobie

mesiac rok

od  
do

Priložené súčasti účtovnej závierky

Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)  
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)  
 Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

R e t a i l P r o p e r t y F i n a n c e l l , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

P r i b i n o v a 1 0

PSČ

Obec

8 1 1 0 9 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I  
o d d i e l S r o , v l o ž k a 1 4 0 4 0 3 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

13.11.2019

Schválená dňa:

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

Tamara



DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
	Spolu majetok r. 02 + r. 33 + r. 74	01	49 708	0	49 708	50 000
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21</b>	<b>02</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	<b>03</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04	0	0	0	0
	2. Softvér (013)-/073, 091A/	05	0	0	0	0
	3. Oceniteľné práva (014)-/074, 091A/	06	0	0	0	0
	4. Goodwill (015) - /075, 091A/	07	0	0	0	0
	5. Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	0	0	0	0
	6. Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09	0	0	0	0
	7. Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10	0	0	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	0	0	0	0
	2. Stavby (021) - /081, 092A/	13	0	0	0	0
	3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	0	0	0	0
	4. Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15	0	0	0	0
	5. Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16	0	0	0	0
	6. Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	0	0	0	0
	7. Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	0	0	0	0
	8. Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19	0	0	0	0
	9. Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20	0	0	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	0	0	0	0
	2. Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	0	0	0	0
	3. Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	0	0	0	0
	4. Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	0	0	0	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	0	0	0	0
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	0	0	0	0
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	0	0	0	0
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	0	0	0	0
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30	0	0	0	0
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31	0	0	0	0
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32	0	0	0	0
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71</b>	<b>33</b>	<b>49 708</b>	<b>0</b>	<b>49 708</b>	<b>50 000</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	0	0	0	0
3.	Výrobky (123) - /194/	37	0	0	0	0
4.	Zvieratá (124) - /195/	38	0	0	0	0
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	0	0	0	0
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40	0	0	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48	0	0	0	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49	0	0	0	0
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50	0	0	0	0
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	0	0	0	0
8.	Odlložená daňová pohľadávka (481A)	52	0	0	0	0
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	0	0	0	0
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56	0	0	0	0
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	0	0	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58	0	0	0	0
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	0	0	0	0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	0	0	0	0
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	0	0	0	0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62	0	0	0	0
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	0	0	0	0
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64	0	0	0	0
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	0	0	0	0
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67	0	0	0	0
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	0	0	0	0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69	0	0	0	0
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70	0	0	0	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1		2	3
			Brutto-časť 1	Korekcia-časť 2	Netto	Netto
<b>B.V.</b>	<b>Finančné účty r. 72 + r. 73</b>	<b>71</b>	49 708	0	49 708	50 000
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	0	0	0	0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	49 708	0	49 708	50 000
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)</b>	<b>74</b>	0	0	0	0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	0	0	0	0
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	0	0	0	0
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77	0	0	0	0
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	0	0	0	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Súvaha Úč POD 1-01

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	<b>79</b>	49 708	50 000
<b>A.</b>	<b>Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100</b>	<b>80</b>	46 701	50 000
<b>A.I.</b>	<b>Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)</b>	<b>81</b>	50 000	50 000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	50 000	50 000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83	0	0
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84	0	0
<b>A.II.</b>	<b>Emisné ážlo (412)</b>	<b>85</b>	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Ostatné kapitálové fondy (413)</b>	<b>86</b>	0	0
<b>A.IV.</b>	<b>Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89</b>	<b>87</b>	0	0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	0	0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89	0	0
<b>A.V.</b>	<b>Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92</b>	<b>90</b>	0	0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	0	0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	0	0
<b>A.VI.</b>	<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)</b>	<b>93</b>	0	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	0	0
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95	0	0
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96	0	0
<b>A.VII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99</b>	<b>97</b>	0	0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	0	0
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	0	0
<b>A.VIII.</b>	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)</b>	<b>100</b>	-3 299	0
<b>B.</b>	<b>Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140</b>	<b>101</b>	3 006	0
<b>B.I.</b>	<b>Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)</b>	<b>102</b>	0	0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104	0	0
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106	0	0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109	0	0
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	0	0
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111	0	0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	0	0
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	0	0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	0	0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	0	0
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116	0	0
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117	0	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119	0	0
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	0	0
<b>B.III.</b>	<b>Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)</b>	<b>122</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
<b>B.IV.1.</b>	<b>Záväzky z obchodného styku súčet (r.124 až r. 126)</b>	<b>123</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	0	0
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125	0	0
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	6	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Súvaha Úč POD 1-01

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	0	0
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	0	0
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	0	0
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	0	0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	0	0
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	0	0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	0	0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134	0	0
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	0	0
<b>B.V.</b>	<b>Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138</b>	<b>136</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	0	0
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 000	0
<b>B.VI.</b>	<b>Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.VII.</b>	<b>Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)</b>	<b>140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C.</b>	<b>Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142	0	0
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	0	0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	0	0
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	0	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Výkaz ziskov a strát Úč. POD 2-01

Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	0	0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	0	0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	0	0
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	0	0
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	0	0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06	0	0
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07	0	0
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	0	0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	0	0
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	3 298	0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	0	0
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	0	0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	0	0
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	3 298	0
E.	Osobné náklady súčet (r. 16 až r. 19)	15	0	0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	0	0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	0	0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	0	0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	0	0
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	0	0
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	0	0
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	0	0
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	0	0



DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	0	0
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	0	0
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	0	0
***	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)</b>	27	-3 298	0
*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>	28	-3 298	0
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	29	0	0
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	0	0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	0
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	0	0
	2. Účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33	0	0
	3. Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	0	0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	0	0
	2. Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37	0	0
	3. Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38	0	0
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	0	0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	0	0
	2. Ostatné výnosové úroky (662A)	41	0	0
XII.	Kurzové zisky (663)	42	0	0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	0	0
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	0	0
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	45	0	0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	0	0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	0	0
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	0	0

DIČ: 2121091214

IČO: 52574121

Výkaz ziskov a strát Úč POD 2-01

Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	0	0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	0	0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	0	0
O.	Kurzové straty (563)	52	0	0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53	0	0
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	0	0
***	<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)</b>	55	0	0
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)</b>	56	-3 299	0
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	0	0
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	0	0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	0	0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60	0	0
****	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)</b>	61	-3 299	0

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Retail Property Finance II, s.r.o.  
Pribinova 10  
811 09 Bratislava

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod).

**2. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

**3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Spoločnosť nezostavovala účtovnú závierku za predchádzajúce účtovné obdobie z dôvodu vzniku spoločnosti 17.9.2019.

**4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. októbru 2019 je zostavená ako priebežná účtovná závierka za účtovné obdobie od 17. septembra 2019 do 31. októbra 2019.

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

**5. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti TRENESMA LIMITED, EAGLE HOUSE, 8th floor, Agioi Omologites, Kyriakou Matsi, 16, Nikózia 1082, Cypruská republika.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle spoločnosti TRENESMA LIMITED.

**6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Spoločnosť v účtovnom období končiacom 31. októbra 2019 nemala zamestnancov.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia: Radoslav Mokry  
Mgr. Jana Tomová

Členom štatutárneho orgánu neboli v účtovnom období končiacom 31. októbra 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

**2. Použitie odhadov a úsudkov**

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

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

**Úsudky**

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

**Neistoty v odhadoch a predpokladoch**

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

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.
- Realizovateľné cenné papiere a podiely sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej, spoločnej a pridruženej účtovnej jednotke sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.
- Ak sa realizovateľné cenné papiere obchodujú na burze, reálna hodnota je založená na ich kótovanej trhovej cene ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V prípade ak trhová cena nie je k dispozícii, reálna hodnota sa vypočíta na základe diskontovaných peňažných tokov. Ak nie je možné ku dňu ocenenia spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, považuje sa za reálnu hodnotu ocenenie obstarávacou cenou.

**4. Pohľadávky**

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevykonalné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**5. Krátkodobý finančný majetok**

Krátkodobý finančný majetok predstavujú krátkodobé cenné papiere majetkového alebo úverového charakteru, ktoré sú v čase obstarania splatné do jedného roka, príp. určené na predaj do jedného roka od ich obstarania, vlastné akcie a vlastné obchodné podiely, emisné kvóty, odplatne nadobudnutá virtuálna mena, virtuálna mena nadobudnutá ťažbou ku dňu výmeny za iný majetok alebo službu a virtuálna mena nadobudnutá výmenou za inú virtuálnu menu.

**6. Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

**7. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**8. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

**Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob**

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyší tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

**Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok**

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

**9. Záväzky**

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

**10. Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	2	5	7	4	1	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	0	9	1	2	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

### 11. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

### 12. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije

- referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

### 13. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

**D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku, rezerv a vydaných dlhopisov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 10. 2019	17. 9. 2019
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	6	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Závazky spolu</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

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

Po 31. októbri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. októbru 2019.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

**F. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. OKTÓBRU 2019**

	2019 EUR
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	
Peňažné toky z prevádzky	-292
Zaplatené úroky	0
Príjaté úroky	0
Zaplatená daň z príjmov	0
Vyplatené dividendy	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	-292
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-292</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>	
Nákup dlhodobého majetku	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0
Obstaranie investícií	0
Príjaté dividendy	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>0</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>	
Príjmy zo splatenia/ zvýšenia základného imania	50 000
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0
Príjmy z úverov	0
Splátky dlhodobých záväzkov	0
Splátky prijatých úverov	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>50 000</b>
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	49 708
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	0
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>49 708</b>



Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 2 5 7 4 1 2 1

DIČ 2 1 2 1 0 9 1 2 1 4

**Peňažné toky z prevádzky**

	2019 EUR
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>	<b>-3 299</b>
Úpravy o nepeňažné operácie:	
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	
Opravná položka k pohľadávkam	
Opravná položka k zásobám	
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	
Nerealizované kurzové straty	
Nerealizované kurzové zisky	
Rezervy	3 000
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	
Iné nepeňažné operácie	
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>-299</u>
Zmena pracovného kapitálu:	
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	
Úbytok (prírastok) zásob	
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	7
<b>Peňažné toky z prevádzky</b>	<b><u><u>-292</u></u></b>

**EMITENT**

**Retail Property Finance II, s.r.o.**  
Pribinova 10  
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09  
Slovenská republika

**HLAVNÝ MANAŽÉR**

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

**ARANŽÉR**

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

**ADMINISTRÁTOR**

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

**PRÁVNÝ PORADCA**

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

**AUDÍTOR EMITENTA**

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