



**Eurovea 2 financing, s.r.o.**

*(spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa právnych predpisov Slovenskej republiky)*

**Dlhopisový program vo výške do 85 000 000 EUR**

Eurovea 2 financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 52 769 071, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/B, LEI: 097900CACE0000227062 (ďalej len **Emitent**) schválila program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 85 000 000 EUR (ďalej len **Program**), na základe ktorého môže priebežne alebo opakovane vydávať emisie nezabezpečených dlhopisov podľa slovenského práva v podobe zaknihovaných cenných papierov vo forme na doručiteľa (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov vydaná v rámci Programu len **Emisia**). Všetky Dlhopisy budú v každom prípade vydávané v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, predovšetkým v zmysle zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o dlhopisoch**) a zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o cenných papieroch**). Ku dňu vyhotovenia tohto základného prospektu (ďalej len **Základný prospekt**) už Emitent v rámci Programu vydal dve Emisie v celkovom objeme 50 000 000 EUR, a to na základe základného prospektu zo dňa 3 augusta 2020.

Tento dokument pripravený Emitentom predstavuje Základný prospekt pre Dlhopisy vydávané v rámci Programu a bol pripravený podľa článku 8 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**), podľa Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/979 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa kľúčových finančných informácií v súhrne prospektu, uverejnenia a klasifikácie prospektov, inzerátov na cenné papiere, dodatkov k prospektu a notifikačného portálu, a ktorým sa zrušuje delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 382/2014 a delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2016/301 a podľa článku 25 a príloh 6, 7, 14 a 15 Delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) 2019/980 zo 14. marca 2019, ktorým sa dopĺňa Nariadenie o prospekte, 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, a ktorým sa zrušuje nariadenie Komisie (ES) č. 809/2004 (ďalej len **Delegované nariadenie o prospekte**).

**Základný prospekt bol schválený Národnou bankou Slovenska (ďalej aj NBS) rozhodnutím zo dňa 8. septembra 2021, príslušným orgánom Slovenskej republiky podľa § 120 ods. 1 Zákona o cenných papieroch na účely Nariadenia o prospekte. Základný prospekt podlieha následnému zverejneniu v zmysle článku 21 Nariadenia o prospekte.**

**NBS schválila tento Základný prospekt len ako dokument, ktorý spĺňa normy úplnosti, zrozumiteľnosti a konzistentnosti uvedené v Nariadení o prospekte. Schválenie zo strany NBS by sa nemalo považovať za potvrdenie Emitenta alebo za potvrdenie kvality Dlhopisov, ktoré sú predmetom tohto Základného prospektu.**

**Základný prospekt je platný do 10. 9. 2022.** Povinnosť doplniť Základný prospekt v prípade nových významných faktorov, podstatných chýb alebo podstatných nezrovnalostí sa neuplatňuje, keď už Základný prospekt nie je platný.

**Investovanie do Dlhopisov zahŕňa riziká. Potenciálni investori by mali uskutočniť vlastné posúdenie, pokiaľ ide o vhodnosť investovania do týchto Dlhopisov. Potenciálni investori by mali zobrať do úvahy riziká opísané v článku 2. Základného prospektu „Rizikové faktory“.**

Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu neprekročí 85 000 000 EUR. Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 36 mesiacov a maximálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je stanovená na 84 mesiacov. Celková dĺžka Programu je 10 rokov.

Konečné podmienky pripravené Emitentom pre konkrétnu emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu budú zverejnené, a to najneskôr v deň začatia ponuky týchto Dlhopisov alebo začatia obchodovania s Dlhopismi na regulovanom trhu (ďalej len **Konečné podmienky**). V Konečných podmienkach budú uvedené tie údaje emisie Dlhopisov, ktoré v čase zostavovania Základného prospektu nie sú známe alebo sú uvedené v Základnom prospekte vo viacerých alternatívach.

Emitent požiada o prijatie každej emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s., so sídlom Vysoká 17, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 00 604 054, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 117/B (ďalej len **BCPB**), ale nemožno zaručiť, že BCPB prijme Dlhopisy na obchodovanie.

Základný prospekt zo dňa 6. septembra 2021.

Hlavný manažér  
**J&T BANKA, a.s.**

## OBSAH

Článok	Strana
1. Všeobecný opis Programu.....	2
2. Rizikové faktory.....	5
2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi.....	5
2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom.....	16
3. Prehlásenie zodpovednosti.....	19
4. Informácie o Emitentovi.....	20
4.1 Audítori Emitenta.....	20
4.2 Základné informácie o Emitentovi.....	20
4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti.....	22
4.4 Organizačná štruktúra.....	26
4.5 Informácie o trendoch.....	27
4.6 Prognózy a odhady zisku.....	27
4.7 Riadiace a dozorné orgány.....	27
4.8 Hlavní akcionári.....	29
4.9 Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta.....	29
4.10 Súdne a rozhodcovské konania.....	29
4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta.....	30
4.12 Významné zmluvy.....	30
5. Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu.....	31
6. Dostupné dokumenty.....	32
7. Spoločné podmienky.....	33
7.1 Údaje o cenných papieroch.....	33
7.2 Podmienky ponuky.....	54
7.3 Dodatočné informácie.....	56
8. Formulár Konečných podmienok.....	59
9. Všeobecné informácie.....	63
10. Upozornenia a obmedzenia.....	65
11. Zdanenie, odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike.....	68
11.1 Zdanenie a odvody v Slovenskej republike.....	68
11.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike.....	69
12. Zoznam použitých definícií, pojmov a skratiek.....	70

## 1. VŠEOBECNÝ OPIS PROGRAMU

*Nasledujúci prehľad nie je úplný a poskytuje len výber informácií týkajúcich sa Programu, ktoré sú ďalej bližšie opísané v tomto Základnom prospekte. Pre získanie úplných informácií je potrebné prečítať celý Základný prospekt, a vo vzťahu k podmienkam akejkoľvek konkrétnej emisie Dlhopisov, aj príslušné Konečné podmienky.*

*Tento prehľad predstavuje všeobecný opis Programu v zmysle článku 25 ods. 1 písm. b) Delegovaného nariadenia o prospekte.*

<b>Emitent:</b>	Eurovea 2 financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 52 769 071, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/B.
<b>Identifikátor právnickej osoby Emitenta (LEI):</b>	097900CACE0000227062
<b>Rizikové faktory:</b>	Existujú určité faktory, ktoré môžu mať vplyv na schopnosť Emitenta splniť záväzky z Dlhopisov vydávaných v rámci Programu. Okrem toho existujú určité faktory, ktoré sú podstatné na účely posúdenia trhových a právnych rizík spojených s Dlhopismi. Tieto faktory sú uvedené v článku 2. Základného prospektu „Rizikové faktory“.
<b>Opis:</b>	Program vydávania dlhových cenných papierov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 85 000 000 EUR, na základe ktorého je Emitent oprávnený priebežne alebo opakovane vydávať nezabezpečené Dlhopisy v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
<b>Hlavný manažér:</b>	J&T BANKA, a.s., konajúca prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike.
<b>Administrátor:</b>	J&T BANKA, a.s., konajúca prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike (Emitent je ale oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho administrátora).
<b>Kotačný agent:</b>	J&T BANKA, a.s., konajúca prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike (Emitent je ale oprávnený rozhodnúť o vymenovaní iného alebo ďalšieho kotačného agenta).
<b>Objem programu:</b>	Celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Programu v žiadnom okamihu neprekročí 85 000 000 EUR.
<b>Dátum schválenia programu:</b>	Založenie Programu bolo schválené štatutárnym orgánom (konateľom) Emitenta dňa 15. júla 2020. Celková dĺžka Programu je 10 rokov.
<b>Schválenie Základného prospektu:</b>	Tento Základný prospekt bol schválený NBS podľa Nariadenia o prospekte.
<b>Distribúcia:</b>	Dlhopisy budú v rámci primárnej aj sekundárnej ponuky ponúkané formou verejnej ponuky v Slovenskej republike prostredníctvom Hlavného manažéra, prípadne ďalších finančných sprostredkovateľov. V rámci primárneho predaja (upísania) bude činnosť spojená s vydaním a upisovaním všetkých Dlhopisov zabezpečovať Hlavný manažér.
<b>Meny:</b>	Dlhopisy budú denominované v mene euro (EUR).

<b>Lehoty splatnosti:</b>	Dlhopisy budú mať lehoty splatnosti uvedené v príslušných Konečných podmienkach. Minimálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 36 mesiacov, maximálna splatnosť akýchkoľvek Dlhopisov vydaných v rámci Programu je 84 mesiacov. Celková dĺžka Programu je 10 rokov.
<b>Emisný kurz:</b>	Dlhopisy budú vydávané za emisný kurz, ktorý je nižší ako 100 % ich menovitej hodnoty.
<b>Forma Dlhopisov:</b>	Dlhopisy budú vydané v zaknihovanej podobe podľa práva Slovenskej republiky. V súvislosti s Dlhopismi nebudú vydané žiadne globálne certifikáty, konečné certifikáty alebo kupóny.
<b>Výnosy z Dlhopisov:</b>	Všetky Dlhopisy budú vydávané ako dlhopisy s nulovým úrokovým výnosom, ktoré nemajú žiadnu úrokovú sadzbu a ich výnos je určený ako rozdiel medzi menovitou hodnotou Dlhopisov a ich emisným kurzom.
<b>Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov:</b>	Ak nastane zmena kontroly Emitenta budú mať Majitelia za podmienok uvedených v článku 12.4 Spoločných podmienok právo požiadať Emitenta o spätné odkúpenie Dlhopisov.
<b>Menovitá hodnota Dlhopisov:</b>	Dlhopisy môžu byť vydávané v menovitej hodnote nižšej, rovnjej alebo vyššej než 10 000 EUR podľa toho, ako bude uvedené v príslušných Konečných podmienkach.
<b>Zdanenie a žiadne navýšenie z dôvodu zrážkovej dane:</b>	<p>Z platieb pri splatení Menovitej hodnoty a výplaty výnosov z Dlhopisov sa budú vykonávať zrážky daní, odvodov alebo iných poplatkov, ktoré budú vyžadované právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty.</p> <p>Ak bude akákoľvek zrážka daní, odvodov alebo iných poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Slovenskej republiky účinnými k Dátumu výplaty, Emitent nebude povinný uhradiť príjemcom platieb žiadne ďalšie sumy z titulu náhrady týchto zrážok, daní, odvodov alebo poplatkov.</p>
<b>Zabezpečenie:</b>	<p>Dlhopisy vydané v rámci Programu <b>nie sú zabezpečené</b> žiadnym záložným alebo iným obdobným právom.</p> <p><b>Za záväzky z Dlhopisov zodpovedá len sám Emitent.</b> Žiadna osoba neposkytla ručenie ani žiadne iné zabezpečenie vo vzťahu k Dlhopisom.</p>
<b>Status záväzkov:</b>	Záväzky z Dlhopisov zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a nezabezpečené záväzky Emitenta, ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie ( <i>pari passu</i> ) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a nezabezpečenými záväzkami Emitenta s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov.
<b>Prijatie na obchodovanie:</b>	Emitent podá žiadosť o prijatie každej emisie Dlhopisov na obchodovanie na regulovaný voľný trh BCPB v súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a pravidlami BCPB.
<b>Vysporiadanie:</b>	Primárne vysporiadanie Dlhopisov sa bude v každom prípade vykonávať prostredníctvom spoločnosti Centrálny depozitár cenných papierov SR, a.s.

## ZÁKLADNÝ PROSPEKT

- Rozhodné právo:** Dlhopisy, Program a akékoľvek práva a povinnosti vyplývajúce z nich sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- Obmedzenia rozširovania Základného prospektu a ponuky Dlhopisov v Spojených štátoch amerických:** Nariadenie S, kategória 2 Zákona o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933.

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

*Nasledujúci popis rizikových faktorov nie je vyčerpávajúci, nenahrádza žiadnu odbornú analýzu alebo údaje uvedené v tomto Základnom prospekte, neobmedzuje akékoľvek práva alebo záväzky vyplývajúce zo Základného prospektu a v žiadnom prípade nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním.*

*Rizikové faktory popísané nižšie sú zoradené podľa ich významu, pravdepodobnosti ich výskytu a očakávaného rozsahu ich negatívneho vplyvu na činnosť Emitenta. Rizikové faktory sú uvedené v obmedzenom počte kategórií v závislosti od ich povahy. V každej kategórii sú ako prvé uvedené najpodstatnejšie rizikové faktory.*

### 2.1 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi sú rozdelené na:

- (a) rizikové faktory súvisiace s finančnou situáciou a kreditným rizikom Emitenta;
- (b) rizikové faktory súvisiace so závislosťou na Skupine, vlastníckou štruktúrou a prevádzkou;
- (c) právne, regulačné, makroekonomické a politické rizikové faktory;
- (d) rizikové faktory súvisiace s trhom nehnuteľností a s predmetom činnosti Skupiny; a
- (e) rizikové faktory súvisiace s výstavbou nehnuteľností spoločnosťami v Skupine.

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

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

Emitent je spoločnosť bez významnejšej podnikateľskej histórie. Účelom jeho existencie je získanie finančných prostriedkov prostredníctvom emisie / emisií Dlhopisov a ich poskytnutie spoločnostiam v skupine, ktorou sa rozumie spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat/Office 23, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a cestovného ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 398212 (ďalej len **Trenesma Development**) a každá spoločnosť v ktorej Trenesma Development priamo alebo nepriamo vlastní aspoň 51 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach, ktorej je Emitent súčasťou (ďalej len **Skupina**), prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek.

Emitent už poskytol spoločnosti Eurovea 2 (tak ako je zadaná nižšie) čisté výnosy z dvoch emisií Dlhopisov vydaných Emitentom v rámci Programu prostredníctvom úverov, ktorých parametre sú uvedené v článku 4.12 Základného prospektu. Emitent ku dňu vyhotovenia Základného prospektu predpokladá, že čistý výnos získaný emisiou Dlhopisov, ktorý bude poskytnutý spoločnostiam v Skupine prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek bude využitý najmä na nasledujúci účel (ďalej len **Účel**):

- (i) zo strany Trenesma Development na refinancovanie úveru poskytnutého spoločnosti Trenesma Development na akvizíciu spoločnosti Eurovea 2, s.r.o., so sídlom Karloveská 34, 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves, Slovenská republika, IČO: 50 957 279, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 144873/B (ďalej len **Eurovea 2**), realizujúcej časť projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo
- (ii) zo strany Eurovea 2 na financovanie výstavby obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo

- (iii) zo strany spoločnosti Sklad 7, s. r. o. so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, IČO: 52 607 267, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 146412/B (ďalej len **Sklad 7**) na akvizíciu budovy s označením „Sklad 7“ a pozemku na ktorom táto budova stojí od spoločnosti Eurovea 2 (pričom táto budova nie súčasťou projektu Eurovea II - Retail & Office a ani po jej nadobudnutí zo strany spoločnosti Sklad 7 nebude súčasťou tohto projektu).

Poskytnutie vnútro skupinového financovania a správa takto vzniknutých pohľadávok je jediným predmetom činnosti Emitenta. Hlavným zdrojom príjmov Emitenta tak sú splátky úverov a/alebo pôžičiek od spoločnosti Eurovea 2, prípadne v budúcnosti od iných spoločností v Skupine. Finančná a hospodárska situácia Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov sú tak takmer výlučne závislé od schopnosti spoločnosti Eurovea 2 (resp. prípadne v budúcnosti iných spoločností v Skupine), ako dlžníkov Emitenta, plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas. Pokiaľ Eurovea 2 (prípadne v budúcnosti iné spoločnosti v Skupine) nebudú schopné vygenerovať dostatočné zdroje a splniť svoje splatné peňažné záväzky voči Emitentovi, bude to mať významný negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Emitent tak nediverzifikuje riziká a straty vyplývajúce z jeho hlavnej a jedinej činnosti veľmi pravdepodobne nebude môcť kompenzovať inými príjmami.

### ***Riziko plynúce z následného poskytnutia prostriedkov***

Emitent poskytol určité peňažné prostriedky získané prostredníctvom vydaných emisií Dlhopisov v rámci Programu formou úveru spoločnosti Eurovea 2. V budúcnosti Emitent poskytne ďalšie peňažné prostriedky získané emisiou Dlhopisov prostredníctvom úverov a/alebo pôžičiek spoločnostiam v Skupine. Ak v rámci Skupiny dôjde k následnému poskytnutiu peňažných prostriedkov Emitenta (či už vo forme úveru, pôžičky, vkladom do základného imania, vkladom do kapitálových fondov danej spoločnosti alebo inak), tak schopnosť Emitenta získať potrebné peňažné prostriedky na uhradenie svojich záväzkov voči Majiteľom môže byť závislá na schopnosti všetkých zúčastnených spoločností získať potrebné zdroje na splácanie svojich platobných záväzkov riadne a včas. Akékoľvek porušenie ktorejkoľvek zúčastnenej spoločnosti splatiť svoje záväzky riadne a včas by v konečnom dôsledku vystavilo Emitenta riziku, že nebude schopný splatiť svoje záväzky voči Majiteľom.

Ak v rámci následného poskytnutia peňažných prostriedkov dôjde ku vkladu príslušných prostriedkov do základného imania alebo do kapitálových fondov danej spoločnosti, podliehalo by prípadné vrátenie takýchto prostriedkov pravidlám a schvaľovaniu, ktoré by boli mimo priamej kontroly Emitenta alebo danej (prijímajúcej) spoločnosti zo Skupiny. V takomto prípade existuje riziko, že predmetná čiastka nebude zo strany danej spoločnosti vrátená príslušnej spoločnosti zo Skupiny včas, čo by mohlo vyvolať porušenie takejto spoločnosti vo vzťahu k splatnosti jej vlastného zadĺženia. Takáto situácia by v konečnom dôsledku vystavila Emitenta riziku, že príslušné spoločnosti v Skupine (ako dlžníci Emitenta) nebudú plniť svoje peňažné záväzky voči Emitentovi riadne a včas, následkom čoho nemusí byť Emitent schopný splatiť svoje záväzky voči Majiteľom.

Ktorákoľvek spoločnosť, ktorej Emitent poskytne finančné prostriedky, alebo ktorá je zúčastnená v procese následného poskytnutia peňažných prostriedkov môže mať zadĺženie voči viacerým osobám, z čoho plynú riziká popísané bližšie v rizikovom faktore „*Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov spoločností v Skupine*“ nižšie. Rovnako nie je možné vylúčiť, že takého iné zadĺženie bude poskytnuté bankou, pričom v takomto prípade bude takéto zadĺženie spravidla zabezpečené a nadradené voči akémukoľvek inému zadĺženiu poskytnutému zo Skupiny. S tým súvisí riziko, ktoré je bližšie popísané v rizikovom faktore „*Riziko nadradeného externého financovania a refinancovania*“ nižšie. Tieto skutočnosti predstavujú riziko, že ktorákoľvek zo spoločností zo Skupiny nemusí byť schopná splatiť záväzky zo svojho financovania včas. Následkom takejto skutočnosti môže dôjsť k zlyhaniu splatenia naviazujúcich vnútro skupinových pohľadávok až po pohľadávky Emitenta, následkom čoho nemusí byť Emitent schopný splatiť svoje záväzky voči Majiteľom.

### ***Riziko plynúce z rovnocenných pohľadávok iných veriteľov spoločností v Skupine***

Ak by spoločnosť Eurovea 2, ktorej Emitent poskytol formou úveru čistý výnos z emisií Dlhopisov, prípadne akákoľvek iná spoločnosť zo Skupiny, ktorej Emitent formou úveru a/alebo pôžičky poskytne časť alebo celý výťažok z emisie Dlhopisov, mala aj iné finančné zadĺženie voči tretím osobám, odlišným od Emitenta, môže to výrazne zvýšiť kreditné riziko Emitenta. Toto riziko sa materializuje

najmä v prípade, ak splatnosť pohľadávok tretích osôb nastane pred splatnosťou finančného zadlženia voči Emitentovi, čo pravdepodobne bude 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 voči takémuto veriteľovi (tretej osobe) a zároveň Emitentovi. Existuje tak riziko, že Emitent nedosiahne plné uspokojenie svojej pohľadávky. Obdobné riziko sa uplatní aj medzi jednotlivými spoločnosťami v rámci Skupiny v rámci následného poskytnutia peňažných prostriedkov, ktoré je popísané v rizikovom faktore „*Riziko plynúce z následného poskytnutia prostriedkov*“ vyššie.

Ak by sa vyššie uvedené riziká materializovali, budú mať pravdepodobne vplyv na schopnosť Emitenta uspokojiť sa z majetku danej spoločnosti zo Skupiny, čo by vo výsledku malo negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko likvidity a koncentrácie***

Ak Emitent nezabezpečí dostatok zdrojov na splácanie svojich záväzkov z Dlhopisov, bude vystavený riziku likvidity. Toto riziko sa môže materializovať najmä, ak by Emitent oneskorene obdržal platby istiny a úrokov z poskytnutých úverov/pôžičiek spoločnostiam v Skupine, čím by Emitentovi vznikol krátkodobý nedostatok likvidných prostriedkov k úhrade splatných záväzkov. V prípade, že by sa platby Emitentovi významne oneskorili, prípadne neboli uskutočnené vôbec, pravdepodobne by to viedlo k jeho insolvenčii. Vzhľadom na to, že Emitent nebude mať iné zdroje finančných prostriedkov ako pohľadávky voči spoločnostiam v Skupine, je pravdepodobné, že v prípade materializácie tohto rizika bude z vyššie uvedených dôvodov čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho finančnú situáciu a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

Emitent k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu predpokladá, že prostriedky získané Emitentom prostredníctvom emisie Dlhopisov budú využité za účelom uvedeným vyššie. Výstavbu obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office bude realizovať spoločnosť Eurovea 2. Vzhľadom na to, že spoločnosť Eurovea 2 bude následne v rámci svojej podnikateľskej činnosti prenajímať aj vybrané priestory tohto projektu, bude sa riziko likvidity vzťahovať sekundárne aj na spoločnosť Eurovea 2. Rovnako aj vo vzťahu k spoločnosti Sklad 7, Emitent predpokladá, že táto spoločnosť bude takisto v rámci svojej podnikateľskej činnosti prenajímať vybrané priestory budovy Skladu 7. Ak by podnikanie spoločnosti Eurovea 2, resp. spoločnosti Sklad 7, zasiahol významný negatívny trhový trend či neschopnosť prenajať svoje obchodné a kancelárske priestory v projekte Eurovea II - Retail & Office, resp. priestory v budove Skladu 7, za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí, nemusela by byť spoločnosť Eurovea 2, resp. spoločnosť Sklad 7, schopná splácať včas svoje záväzky. Takýto stav by ovplyvnil schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov.

Emitent je vystavený riziku koncentrácie, keďže jeho podnikanie nie je ku dňu vyhotovenia Základného prospektu geograficky ani produktovo diverzifikované. Takmer 100 % aktív Emitenta predstavujú pohľadávky z úverov poskytnutých spoločnosti Eurovea 2 a do budúcnosti budú predstavovať aj pohľadávky z úverov poskytnutých spoločnostiam v Skupine. V prípade zhoršenia hospodárenia a platobnej morálky spoločnosti Eurovea 2 resp. iných spoločností v Skupine nemá Emitent iné zdroje, ktoré by sa mohli použiť na uhradenie záväzkov z Dlhopisov.

### ***Riziko refinancovania záväzkov z Dlhopisov***

Emitent ku dňu vyhotovenia Základného prospektu zvažuje, že v závislosti od trhových podmienok a podnikateľských príležitostí v budúcnosti môže pristúpiť k refinancovaniu Dlhopisov, ktoré vydal alebo plánuje vydať v rámci Programu. Ak by Emitent pristúpil k refinancovaniu takéhoto dlhu, môže čeliť riziku, že dlh nebude najneskôr k dátumu splatnosti refinancovaný. Emitent nemusí byť schopný refinancovať svoje súčasné a budúce dlhy za priaznivých podmienok, pričom Emitent nemusí byť schopný ani tieto podmienky ovplyvniť. 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 jeho ekonomickej situácii a na schopnosti splniť záväzky z Dlhopisov.



Vzhľadom na to, že Emitent nemá okrem splácania pôžičiek a úverov žiadne iné ďalšie významné zdroje príjmov, môže schopnosť Emitenta uhradiť svoje záväzky z Dlhopisov k dátumu ich splatnosti závisieť aj od jeho schopnosti refinancovať Dlhopisy ďalším financovaním (či už vo forme úveru, novej emisie dlhopisov alebo inak), prípadne predajom svojich aktív. V týchto prípadoch nemusí byť Emitent schopný získať potrebné peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia uhradiť jeho záväzky voči Majiteľom.

### ***Riziko investovania výnosov z Dlhopisov***

Deň konečnej splatnosti úverov/pôžičiek poskytnutých Emitentom spoločnostiam v Skupine (vrátane spoločnosti Eurovea 2) môže nastať skôr ako nastane deň konečnej splatnosti Dlhopisov. Podmienky Dlhopisov nevylučujú 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 prejavíť 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 vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny***

Časť projektu Eurovea II - Retail & Office, ktorá pozostáva z obchodnej časti a kancelárskej budovy, realizuje spoločnosť Eurovea 2. Emitent predpokladá, že v súvislosti s aktivitami Skupiny, dôjde k prevodu vlastníckeho práva k budove „Sklad 7“ zo spoločnosti Eurovea 2 na spoločnosť Sklad 7 (pričom táto budova nebola, a ani po takomto prevode nebude, súčasťou projektu Eurovea II - Retail & Office) (spoločnosť Eurovea 2 a spoločnosť Sklad 7 ďalej spoločne ako **Projektové spoločnosti**).

Keďže Emitent použije výťažok získaný z emisie Dlhopisov na vnútroskupinové financovanie, pričom predpokladá, že takto poskytnuté financovanie bude použité na Účel, bude pre návratnosť takto poskytnutých peňažných prostriedkov dôležitá, okrem iných, aj ekonomická situácia každej Projektovej spoločnosti a komerčná úspešnosť a hodnota projektu Eurovea II - Retail & Office a budovy Sklad 7.

Podnikanie Projektových spoločností zahŕňa výstavbu, prípadne nákup a správu majetku/nehnutelností (Sklad 7), riadenie investícií, prenájom a prípadný predaj nehnuteľností (po dokončení projektu Eurovea II - Retail & Office v prípade spoločnosti Eurovea 2 alebo budovy Skladu 7 v prípade spoločnosti Sklad 7). Tým sú Projektové spoločnosti plne závislé na právnych, finančných, environmentálnych, trhových a iných podmienkach a možnostiach spojených so samotným projektom. Ich finančné výsledky závisia od úspechu konkrétneho realitného projektu, ktorý možno komerčne využiť a obchodovať s ním na trhu za ekonomicky prijateľných podmienok.

Nepredpokladá sa, že by Projektové spoločnosti pôsobili aj mimo Slovenska alebo v iných projektoch/sektoroch. Ich činnosť bude teda geograficky a oblasťou podnikania značne koncentrovaná. Zmena trhových podmienok na území Slovenskej republiky alebo zhoršený sentiment v sektore nehnuteľností môžu negatívne ovplyvniť ich činnosť, finančné výsledky a vyhliadky, nakoľko nebudú schopné z alternatívnych podnikateľských aktivít vytvoriť zdroje na splatenie svojich záväzkov.

Príjmy Projektových spoločností budú tvorené (i) v prípade spoločnosti Eurovea 2 príjmami z prenájmu nebytových priestorov v rámci projektu Eurovea II - Retail & Office a (ii) v prípade spoločnosti Sklad 7 z prenájmu priestorov budovy Sklad 7. Projektové spoločnosti môžu získať ďalší príjem z predaja nimi vlastnených projektových nehnuteľností, kde Emitent predpokladá, že k takémuto predaju môže dôjsť po dokončení projektu Eurovea II - Retail & Office v prípade spoločnosti Eurovea 2 alebo po akvizícii budovy Sklad 7 v prípade spoločnosti Sklad 7. Emitent rovnako predpokladá, že v súvislosti s Projektovými spoločnosťami môže dôjsť k predaju podielov v týchto spoločnostiach, čo Emitent predpokladá, že môže nastať po dokončení projektu Eurovea II - Retail & Office.

Finančná a ekonomická situácia Projektových spoločností a v konečnom dôsledku spoločnosti Trenesma Development tak bude značne závisia od komerčného úspechu a hodnoty projektu Eurovea II - Retail & Office a jeho jednotlivých nehnuteľností, a budovy Sklad 7, ako aj od ich schopnosti nájsť vhodných nájomcov a prípadných kupujúcich a schopnosti takýchto nájomcov resp. kupujúcich riadne a včas splniť svoje záväzky.

Ak by projekt Eurovea II - Retail & Office, prípadne Sklad 7, nebol komerčne úspešný, prípadná predajná hodnota nehnuteľností nezodpovedala obdobným komerčne úspešným nehnuteľnostiam alebo by jednotliví nájomcovia alebo kupujúci neboli schopní riadne a včas splatiť svoje splatné záväzky, nezískali by Projektové spoločnosti peňažné prostriedky, ktoré by im umožnili uhradiť ich záväzky. Neúspech projektu Eurovea II - Retail & Office, Skladu 7 alebo neschopnosť Projektových spoločností vytvoriť zo svojich podnikateľských aktivít zdroje na splatenie svojich záväzkov môžu mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Projektových spoločností a v konečnom dôsledku spoločnosti Trenesma Development, čo sa následne môže prejavovať na finančnej a ekonomickej situácii Emitenta, jeho podnikateľskej činnosti a schopnosti plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko nadradeného externého financovania a refinancovania***

Eurovea 2 uzavrela ako dlžník s bankovými veriteľmi zmluvu o úvere do výšky 116 000 000 EUR (bližšie parametre sú uvedené v článku 4.12 Základného prospektu) pričom prostriedky z úveru majú byť použité na financovanie výstavby kancelárskej a obchodnej časti projektu Eurovea II - Retail & Office. Emitent predpokladá, že aj spoločnosť Sklad 7, môže získať obdobné bankové financovanie (pohľadávky veriteľov so zmluvy o úvere uzavretej spoločnosťou Eurovea 2 a pohľadávky veriteľov z potenciálneho externého bankového financovania pre Sklad 7 ďalej len **Nadradené úverové pohľadávky**). V tejto súvislosti môže byť zriadené záložné právo na zabezpečenie príslušných Nadradených úverových pohľadávok na celý majetok každej Projektovej spoločnosti (pričom vo vzťahu k spoločnosti Eurovea 2 už podľa informácií Emitenta zriadené bolo). Ak dôjde k porušeniu záväzkov Projektovej spoločnosti z Nadradených úverových pohľadávok alebo iného financovania (tzv. krízové porušenie), môže za stanovených podmienok nastať ich predčasná splatnosť a výkon záložného práva. Výkon záložného práva by Projektovým spoločnostiam značne obmedzil dispozíciu s majetkom.

Emitent predpokladá, že splatenie vnútroskupinového financovania (poskytnutého Eurovea 2 alebo spoločnosti Sklad 7 priamo Emitentom prípadne inou spoločnosťou zo Skupiny v rámci následného poskytnutia peňažných prostriedkov) môže byť podriadené splateniu Nadradených úverových pohľadávok (a to právne, vo forme zmluvnej podriadenosti, alebo štruktúrne). V prípade podriadenosti nebude takto podriadené vnútroskupinové zadĺženie splatené pred úplným splatením príslušných Nadradených úverových pohľadávok (s výnimkou pokiaľ by k tomuto udelil príslušný veriteľ Nadradených úverových pohľadávok predchádzajúci súhlas).

To by znamenalo výrazné zhoršenie finančnej situácie príslušnej Projektovej spoločnosti a jej schopnosti plniť záväzky z vnútroskupinového zadĺženia (či už voči Emitentovi alebo inej spoločnosti zo Skupiny). Takáto situácia by následne priamo v prípade Eurovea 2 (prípadne, ak by bola spoločnosť Sklad 7 priamym dlžníkom Emitenta) alebo nepriamo (v ostatných prípadoch) ohrozila schopnosť Emitenta plniť záväzky z Dlhopisov. Pohľadávky Majiteľov z Dlhopisov sú nezabezpečené. Majitelia tak nebudú mať žiadny nárok na prednostné uspokojenie z výťažku z predaja zo žiadneho majetku Eurovea 2 alebo spoločnosti Sklad 7. Projektová spoločnosť nemusí byť schopná refinancovať svoje súčasné a budúce dlhy za priaznivých podmienok. Schopnosť Projektovej spoločnosti získať nové financovanie je závislá od trhovej hodnoty obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office, prípadne budovy Sklad 7. Pokles ich trhovej hodnoty môže viesť až k neschopnosti Projektovej spoločnosti splatiť všetky záväzky. Ak by Projektová spoločnosť nebola schopná refinancovať záväzky za prijateľných podmienok alebo by refinancovanie nebolo možné, mohlo by to mať negatívny dopad na schopnosť Emitenta uhradiť záväzky z Dlhopisov.

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

Prevádzka Emitenta je závislá od delenia administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny. Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov. Aktuálne čelia spoločnosti, ktoré sú súčasťou finančných skupín hroziacemu riziku kybernetického útoku zo strany rôznych záujmových organizácií a kriminálnych skupín. Skupina má síce zabezpečené IT systémy a celú infraštruktúru, no existuje riziko, že prípadný kybernetický útok akejkoľvek povahy, vrátane šikanózneho, by spôsobil ujmu na reputácii Skupiny medzi klientami a pri kombinácii aj so zlyhaním iných prvkov uvedených vyššie či dokonca celej infraštruktúry čo môže mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu Emitenta a jeho schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko zmeny vlastníckej štruktúry a stretu záujmov medzi spoločníkom Emitenta a Majiteľmi***

Emitenta priamo ovláda a kontroluje spoločnosť Trenesma Development, ktorá vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi. Napriek tomu, že ku dňu vyhotovenia Základného prospektu nedisponuje Emitent žiadnou takouto informáciou, do splatnosti Dlhopisov môže prísť k prevodu podielov, zmene spoločníka Emitenta alebo jeho stratégie, prípadne stratégie celej Skupiny, v dôsledku ktorej spoločník alebo niektorý z členov Skupiny podnikne kroky (fúzie, transakcie, akvizície, rozdelenie zisku, predaj aktív atď.), ktoré môžu byť vedené so zreteľom na prospech Skupiny ako takej, skôr ako v prospech Emitenta a Majiteľov. Toto riziko by sa mohlo materializovať najmä, ak by k takejto transakcii zmene prišlo náhle a bez akejkoľvek vedomosti Majiteľov o takomto kroku. Takéto zmeny môžu mať negatívny vplyv na finančnú a hospodársku situáciu 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. V prípade, ak by si Skupina neudržala svoje kľúčové osoby alebo by nebola schopná osloviť a získať iné osoby, ktoré ich nahradia, táto strata by mohla negatívne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho hospodárske výsledky a finančnú situáciu.

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

#### ***Riziko vyplývajúce z prípadného poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi***

Emitent nie je ku dňu vyhotovenia Základného prospektu vo finančných ťažkostiach, teda nečelí bezprostredne predĺženiu alebo platobnej neschopnosti. Ak by sa však materializovali rizikové faktory uvedené vyššie, štatutárny orgán Emitenta by mohol, na účely ozdravenia Emitenta, dospieť k rozhodnutiu, že požiada o dočasnú ochranu podnikateľov vo finančných ťažkostiach podľa zákona č. 421/2020 Z. z. o dočasnej ochrane podnikateľov vo finančných ťažkostiach (ďalej len **Zákon o dočasnej ochrane**). Emitent by takúto žiadosť mohol podať, ak by mal centrum záujmov na území Slovenskej republiky (čo ku dňu vyhotovenia Základného prospektu má) a spĺňal by zákonné požiadavky uvedené najmä v § 6 a § 7 Zákona o dočasnej ochrane. Žiadosť o poskytnutie takejto dočasnej ochrany musí byť, okrem iného, podložená súhlasom nadpolovičnej väčšiny veriteľov Emitenta, pričom táto nadpolovičná väčšina je počítaná podľa výšky ich pohľadávok. Medzi dôsledky poskytnutia dočasnej ochrany Emitentovi by patrili napríklad (i) nemožnosť rozhodnúť o začatí konkurzného konania voči Emitentovi; (ii) nemožnosť pre pohľadávku z Dlhopisov v exekúcii alebo pri výkone rozhodnutia postihnúť podnik, vec, práva alebo iné majetkové hodnoty patriace podniku Emitenta a (iii) obmedzenia pri zosplatnení záväzkov z Dlhopisov. V prípade priznania dočasnej ochrany Emitentovi, bude jej trvanie (vrátane možného predĺženia) maximálne v dĺžke šiestich mesiacov, pričom o poskytnutie dočasnej ochrany možno žiadať do 31. decembra 2022.

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

Právna infraštruktúra a vymožitelnosť práva v Slovenskej republike je menej vyvinutá v porovnaní s niektorými západoeurópskymi krajinami. V niektorých prípadoch nie je možné dosiahnuť súdnu nápravu v rámci vymáhania zmluvných alebo iných práv v primeranom čase. Prieťahy v súdnom konaní, nedostatok právnej istoty alebo neschopnosť dosiahnuť efektívnu zákonnú nápravu včas, môžu za určitých okolností mať podstatný nepriaznivý vplyv na obchodné aktivity, prevádzkové výsledky alebo finančné postavenie Emitenta. Od druhej polovice roku 2016 sú na území Slovenskej republiky účinné nové súdne procesné kódexy, ktoré pozvoľne prispievajú k zlepšeniu uvedeného stavu (najmä k rýchlejšiemu a efektívnejšiemu priebehu súdnych konaní).

Prieťahy a efektivita v rámci právneho prostredia Slovenskej republiky sa týka aj konkurzných konaní, ktoré často trvajú niekoľko rokov, pokiaľ sa vyriešia, pričom úroveň vymoženía pre veriteľov je v porovnaní so zvyškom Európskej únie relatívne nízka. Emitent preto nemôže zabezpečiť, aby jeho práva veriteľa v konkurznom konaní postačovali na to, aby mohol úspešne zinkasovať sumy, ktoré mu

dlhujú jeho dlžníci. Okrem toho sa náklady na súdne spory Emitenta súvisiace s konkurzným konaním jeho dlžníkov alebo protistrán môžu podstatne zvýšiť v dôsledku akýchkoľvek novo prijatých a neotestovaných postupov a možných zmien v predpisoch. Pretože jediným významným majetkom Emitenta budú pohľadávky z úverov alebo pôžičiek, akékoľvek obmedzenia či oneskorenia v súvislosti s vymáhaním jeho práv by mohli mať podstatný nepriaznivý dopad na jeho podnikanie, prevádzkové výsledky, finančnú situáciu, likviditu, vlastné zdroje, vyhliadky a reputáciu.

Emitent podlieha komplexnej daňovej regulácii, ktorá je v niektorých prípadoch účinná iba krátko, je často menená, dopĺňaná a rozdielne vykonávaná. Neefektívny výber daní môže mať za následok neustále zavádzanie nových daní v snahe zvýšiť daňové príjmy. Preto existuje riziko, že Emitent môže čeliť dodatočnému a nepredvídanému zdaneniu, najmä pokiaľ ide o zdaňovanie úrokov a iných výnosov z úverov a/alebo pôžičiek, ktoré budú hlavným majetkom a zdrojom príjmov Emitenta.

### ***Riziká spojené s makroekonomickou a politickou situáciou***

Podnikateľská činnosť Projektových spoločností zahŕňa (podľa okolností) výstavbu, správu majetku/nehnutelností, riadenie investícií a predaj nehnuteľností. Dopyt po nehnuteľnostiach závisí aj od makroekonomických podmienok slovenskej ekonomiky, ako aj ekonomiky Eurozóny a Európskej únie (ďalej len EÚ) ako celku. Makroekonomická a politická situácia ovplyvňuje správanie obchodných partnerov Projektových spoločností. Najmä v prípade nájomcov môže negatívna situácia a predpokladaný vývoj obmedziť ich súčasný alebo budúci dopyt, zdržať ich rozhodovanie a nepriaznivo ovplyvniť podmienky spolupráce s Projektovou spoločnosťou. Finančné výsledky Projektových spoločností môžu byť okrem iného priamo aj nepriamo ovplyvnené rastom HDP, národným dôchodkom, infláciou, demografickými faktormi, monetárnou a daňovou politikou, úrokovými sadzbami a takisto celkovou úrovňou investícií v Slovenskej republike a celkovo EÚ. Nepriaznivé finančné výsledky Projektových spoločností môžu mať vo výsledku negatívny dopad na schopnosť Emitenta uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko krízy Emitenta / Projektovej spoločnosti a právnej úpravy o kríze***

Emitent sa v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním Dlhopisov dostal do krízy a je možné, že bude v kríze až do splatnosti Dlhopisov, čo vyplýva z jeho zverejnenej auditovanej ročnej účtovnej závierky k 31. decembru 2020. Krízou sa podľa § 67a a nasl. Obchodného zákonníka (účinných od 1. januára 2016) 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 (na účely tohto rizikového faktoru ďalej len **kríza**). Fakt, že Emitent je v kríze nepredstavuje Prípád neplnenia záväzkov a nie je dôvodom na predčasnú splatnosť Dlhopisov v zmysle Podmienok.

Spoločnosti, ktoré boli založené za účelom získania finančných prostriedkov (napr. formou vydania emisie dlhopisov), medzi ktoré patrí aj Emitent, sa spravidla v dôsledku výrazného zvýšenia svojich záväzkov (bez súčasného zvýšenia vlastného imania) vydaním dlhopisov, či prijatím externého bankového financovania a/alebo vnútroskupinovej zadlženosti dostanú do krízy. Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu nie je žiadna spoločnosť zo Skupiny, okrem Emitenta, v kríze. Ak by sa niektorá zo spoločností v Skupine (okrem Emitenta), ktorá má povahu účelovej spoločnosti dostala do krízy a išlo by o spoločnosť, ktorej vlastný akcionár či spoločník poskytol vnútroskupinové financovanie získané od Emitenta prostredníctvom emisie Dlhopisov, táto príslušná spoločnosť by nemohla splatiť zadlženie voči jej akcionárovi či spoločníkovi preto, že by sa mohlo podľa Obchodného zákonníka považovať za plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje financovania, ktoré (s výnimkami) nemožno vrátiť, ak je spoločnosť v kríze, alebo by sa v dôsledku vrátenia do krízy dostala. Nemožnosť splatiť takúto vnútroskupinové zadlženie môže ovplyvniť schopnosť Emitenta splniť svoje záväzky voči Majiteľom.

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

#### ***Dopady pandémie COVID-19 môžu nepriaznivo ovplyvniť podnikanie a finančnú situáciu Skupiny***

Negatívne dopady pandémie COVID-19 na Skupinu sa môžu prejaviť najmä zníženým dopytom po kúpe bytov, prenájme kancelárií a nebytových priestorov, znížením ich hodnoty pri oceňovaní či prípadným komplikovanejším predajom nehnuteľností inému subjektu. Účinky pandémie COVID-

19 môžu tiež zvýšiť finančné náklady na Projekt Eurovea II - Retail & Office či spôsobiť, že získanie financovania a refinancovania môže byť zložitejšie či dostupnejšie len za menej výhodných podmienok.

Ku dňu vyhotovenia Prospektu nie je Emitent schopný plne posúdiť dôsledky rozšírenia pandémie COVID-19 na Skupinu a Projekt Eurovea II - Retail & Office, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, môžu byť dopady negatívne a významné. Rozsah, v akom bude pandémia COVID-19 ovplyvňovať Skupinu a výstavbu Projektu Eurovea II - Retail & Office bude závisieť od mnohých vyvíjajúcich sa faktorov, ktoré Emitent nemusí byť schopný presne predvídať, vrátane vládnych (napr. lockdown), podnikateľských (napr. prechod na prácu z domu, opatrnosť pri uzatváraní dlhodobých nájomných zmlúv, dôraz na kvalitu a trvalú udržateľnosť pracovného prostredia) ale aj individuálnych krokov, ktoré boli a sú prijímané v reakcii na pandémiu COVID-19, a ktoré môžu mať spolu s prípadnými opakovanými vlnami pandémie COVID-19 či novými mutáciami vírusu (akými sú napr. Delta variant) negatívny vplyv na Skupinu a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte a na Projekt Eurovea II - Retail & Office a tým pádom aj na Emitenta a na jeho schopnosti uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko nepriaznivého stavu realitného trhu***

Skupina je vystavená špecifickým rizikám realitného trhu (podnikanie v oblasti prenájmu nehnuteľností a realitného developmentu), akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu nájomcov a investorov v jednotlivých segmentoch realitného trhu, pohyby cien a aktivita konkurenčných developerov. Projektové spoločnosti budú generovať výnosy na splácanie svojich záväzkov najmä z príjmov z prenájmu nebytových priestorov a prípadného predaja nehnuteľností, pričom externé faktory spôsobujúce nepriaznivý vývoj cien prenájmu nehnuteľností môžu mať významný negatívny vplyv na ich prevádzkovú činnosť, finančnú výkonnosť, finančné vyhladky a hodnotu developerského projektu.

Tak, ako sa už stalo v minulosti, napr. počas finančnej krízy v roku 2008, ak by prišla korekcia či výrazné spomalenie ekonomiky, s veľkou pravdepodobnosťou by to zapríčinilo aj zníženie dopytu v oblasti realitného trhu. Zníženie dopytu by sa pravdepodobne prejavilo v poklese dopytu nájomcov a investorov po obchodných a kancelárskych priestoroch (ak by napr. nájomcovia začali šetriť na nákladoch). Toto zníženie dopytu môže mať nepriaznivý vplyv na ceny prenájmu alebo nehnuteľností a tým sa negatívne prejaví na hospodárskych výsledkoch Projektových spoločností a tým pádom i na Emitentovi a na jeho schopnosti uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

V budúcnosti môže byť splatenie časti vnútroskupinového zadĺženia (poskytnutého priamo Emitentom alebo vzniknutého následným poskytnutím peňažných prostriedkov) uskutočnené z výnosu z predaja nehnuteľností tvoriacich projekt Eurovea II - Retail & Office alebo budovy Skladu 7, prípadne z výnosu z predaja Projektových spoločností. V takomto prípade bude hodnota nehnuteľností tvoriacich projekt Eurovea II - Retail & Office a hodnota budovy Sklad 7 kľúčová pre určenie či príslušný výnos z predaja je postačujúci na riadne a včasné uhradenie príslušného vnútroskupinového zadĺženia, tak aby došlo k riadnemu a včasnému splateniu pohľadávok Emitenta voči spoločnostiam zo Skupiny, ktorým Emitent poskytol finančné prostriedky získané prostredníctvom emisie Dlhopisov. V prípade negatívnej zmeny trhových podmienok, nezájmu nájomcov, poklesu hodnoty projektu Eurovea II - Retail & Office alebo budovy Skladu 7 alebo nezájmu investorov o projekt by takáto skutočnosť mohla mať dopad na schopnosť spoločností v Skupine získať prostriedky potrebné na splatenie ich zadĺženia a tým pádom i na Emitenta a na jeho schopnosti uhradiť jeho záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko spojené so schopnosťou dosahovať stabilný príjem z prenájmu***

Hospodárske výsledky Projektových spoločností budú po dokončení obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office, a akvizícii budovy Skladu 7 spoločnosťou Sklad 7, závislé primárne na udržiavaní čo najvyššej obsadenosti obchodných a kancelárskych nebytových priestorov nájomcami, ktorí sú ochotní a schopní riadne a včas platiť nájomné. Dopyt po prenájme obchodných a kancelárskych priestorov je závislý aj od ekonomických podmienok na trhu, akými sú rast HDP, miera nezamestnanosti, inflácie či investícií. Schopnosť prenajať voľný nájomný priestor v rámci projektu Eurovea II - Retail & Office alebo v rámci budovy Skladu 7 bude závisieť od kvality danej nehnuteľnosti (poloha, konštrukčný návrh, vybavenie, technický stav) a trhových podmienok v čase prenájmu (hospodárska súťaž, cenové hladiny nehnuteľností a nájomného, voľné miesto na trhu či aktuálny počet dostupných nehnuteľností). Ak sa určitá nehnuteľnosť uvoľní alebo prenajme

za podstatne nižšiu cenu v porovnaní s pôvodnými alebo obvyklými cenovými hladinami, môže to negatívne ovplyvniť schopnosť vygenerovať dostatočný prevádzkový zisk, ktorý by v dôsledku umožnil kryť dlhovou službu Projektových spoločností (a nepriamo aj Trenesma Development) a splácať včas záväzky z Dlhopisov. Takisto môže taký prípad negatívne ovplyvniť hodnotu nehnuteľnosti.

Okrem príjmu z prenájmu závisí hodnota komerčnej nehnuteľnosti a schopnosť uhrádzať záväzky Projektovej spoločnosti do určitej miery aj od zostávajúcej doby platnosti súvisiacich nájomných zmlúv. Nájomné zmluvy sa zvyčajne uzatvárajú na strednodobé obdobie 3 až 7 rokov, počas ktorých sú nájomcovia povinní zotrvať v nájme. Nájomcovia majú určité práva definované v príslušných právnych predpisoch, podľa ktorých sú oprávnení odstúpiť od nájomnej zmluvy, alebo podľa ktorých sa nájomná zmluva automaticky ukončí. Niektoré nájomné zmluvy môžu obsahovať rôzne možnosti nájomcov na zmenšenie nájomného priestoru alebo ukončenie zmluvy v istom časovom rámci, v niektorých prípadoch aj bez dodatočnej sankcie či kompenzácie. Navyše, prípadné predčasné ukončenie budúcej nájomnej zmluvy zo strany významného nájomcu (akým je napr. Primark), ktorého sa nepodarí nahradiť v primeranom čase, by mohlo mať podstatný vplyv na hospodárske výsledky nielen Projektových spoločností ale aj iných spoločností zo Skupiny a teda aj Emitenta, čo následne môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Riziká spojené so schopnosťou Projektových spoločností tvoriť stabilný príjem z prenájmu môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

### ***Riziko konkurencie v oblasti trhu komerčných nehnuteľností***

Skupina podniká v oblasti trhu komerčných nehnuteľností, na ktorom musí pružne reagovať na meniacu sa situáciu na trhu, na správanie konkurencie a požiadavky zákazníkov (nájomcov a spotrebiteľov). Skupina čelí na realitnom trhu veľkému počtu konkurentov, ktorých počet sa neustále zväčšuje, najmä o menších oportunistických developerov, s pribúdaním nových realitných projektov. Medzi najväčších konkurentov Skupiny na trhu komerčných nehnuteľností patrí Penta Real Estate, HB Reavis, Corwin SK a Immocap.<sup>1</sup> V podmienkach silnej konkurencie na menšom trhu (v porovnaní s tržmi okolitých štátov) 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 zo Skupiny plniť svoje záväzky, čo môže ovplyvniť aj Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov. Zvýšenie konkurencie vrátane budovania nových realitných projektov môže nepriaznivo ovplyvniť prevádzkovú činnosť, postavenie na trhu, finančnú výkonnosť a finančné vyhliadky Skupiny.

### ***Špecifické riziká spojené s kancelárskym segmentom***

Skupina je vystavená riziku, že vývoj zamestnanosti, vývoj štruktúry hospodárstva v Slovenskej republike, rastúca konkurencia či pokles cien a trhového nájomného ovplyvní dopyt po kancelárskych priestoroch, najmä, ak by ponuka takýchto priestorov v podstatnej miere prevážila dopyt po nich. Spoločnosti sa stávajú citlivými na kvalitu pracovného prostredia zamestnancov, zvažujú preto pri rozhodovaní o prenájme nehnuteľností faktory, akými sú doprava, vybavenosť či trvalo udržateľné riešenia. Vzhľadom na dynamicky sa meniace prostredie existuje väčší tlak na flexibilitu a kvalitu nájomných služieb. Ak by Skupina nedokázala včas a dostatočne reagovať na tieto požiadavky a trendy a projekt Eurovea II - Retail & Office či budova Skladu 7 by nezodpovedali meniacim sa požiadavkám trhu, mohlo by to spôsobiť neobsadenie niektorých kancelárskych priestorov a/alebo zníženie príjmov z nájomného, čo môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Projektových spoločností aj iných spoločností zo Skupiny (vrátane Emitenta) a následne mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

### ***Špecifické riziká spojené so segmentom obchodných priestorov***

Dopyt po obchodných priestoroch môžu značne ovplyvňovať výkyvy v makroekonomickom prostredí, miera nezamestnanosti, rast miezd, zadlženosť obyvateľstva, dostupnosť spotrebiteľského financovania a vnímanie lokality projektu Eurovea II - Retail & Office a budovy Skladu 7 zo strany potenciálnych nájomcov a spotrebiteľov. Lokalita projektu môže mať dopad na získanie spotrebiteľsky atraktívnych

<sup>1</sup> Zdroj: Kto sú najväčší developeri na Slovensku, článok webového portálu Index SME, dostupný na: <https://index.sme.sk/c/22698126/kto-su-najvacsi-developeri-na-slovensku.html>.

nájomcov. Existuje riziko, že Eurovea 2 a/alebo spoločnosť Sklad 7, nezíska alebo si neudrží dostatočný počet (spotrebiteľsky) atraktívnych nájomcov. Záujem nájomcov o obchodné priestory v projekte Eurovea II - Retail & Office môže byť ovplyvnený mierou, akou sa spotrebiteľské nakupovanie presúva z kamenných priestorov do online priestoru. Ak by Projektové spoločnosti nedokázali včas a dostatočne reagovať na nové požiadavky či trendy a projekt Eurovea II - Retail & Office či budova Skladu 7 by nezodpovedali meniacemu sa trhu, mohlo by to spôsobiť neobsadenie niektorých priestorov alebo zníženie príjmov z nájomného, čo môže nepriaznivo ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Projektových spoločností aj iných spoločností zo Skupiny (vrátane Emitenta) a následne mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko oceňovania nehnuteľností***

Na účely zostavenia účtovnej závierky Projektovej spoločnosti je hodnota ňou vlastnených pozemkov určená vo výške znaleckého posudku v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Vyhláška**). V záujme vyjadrenia aktuálnych reálnych hodnôt svojich aktív bude každá Projektová spoločnosť (v prípade napr. žiadosti financujúcej banky) zabezpečovať oceňovanie nehnuteľností externými znalcami (ďalej na účely tohto odseku **externí znalci**). Externí znalci nie sú znalcami v zmysle slovenských právnych predpisov a ich ocenenia nie sú znaleckými posudkami v zmysle Vyhlášky, alebo v zmysle právnych predpisov inej jurisdikcie.

Ocenenia sú vo svojej podstate subjektívne, pričom externí znalci často používajú predpoklady a odhady hodnôt a parametrov, ktoré developer alebo externý znalec nemajú v čase oceňovania k dispozícii. Ceny nehnuteľností podliehajú aj značným výkyvom, ktoré spôsobujú meniace sa ekonomické podmienky, ako sú volatilita úrokových sadzieb, rast alebo pokles HDP, nerovnováha medzi ponukou a dopytom po komerčných alebo rezidenčných nehnuteľnostiach a iné faktory. V dôsledku toho sa môže ocenenie nehnuteľností meniť aj počas krátkeho obdobia, čo môže mať negatívny dopad na finančné výsledky Projektovej spoločnosti a teda aj na jej schopnosť splácať svoje záväzky voči Emitentovi prípadne voči inej spoločnosti zo Skupiny, čo môže mať nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov. Takisto neexistuje žiadna záruka, že sa trhové hodnoty stanovené ocenením plne odrazia v cene nehnuteľností pri ich prípadnom predaji.

### **Rizikové faktory súvisiace s výstavbou nehnuteľností spoločnosťami v Skupine**

#### ***Riziká spojené s developerskou činnosťou projektu Eurovea II - Retail & Office***

Developerský proces projektu Eurovea II - Retail & Office zahŕňa aktivity od kúpy pozemkov cez fázu projektového konceptu, dizajnu, povoloacieho procesu, výstavby, prenájmu, správy nehnuteľností až po prípadný predaj projektu alebo jednotlivých jeho častí. Pozemky určené pre výstavbu časti projektu Eurovea II - Retail & Office vlastní spoločnosť Eurovea 2. Vo vzťahu k projektu Eurovea II - Retail & Office je v čase vyhotovenia tohto Základného prospektu vydané právoplatné územné rozhodnutie, ako aj získané právoplatné stavebné povolenie pre hlavné stavby projektu. Vo vzťahu k prebiehajúcim stavebným prácam na pozemkoch projektu Eurovea II - Retail & Office boli získané potrebné povolenia. Povoloacie procesy sú často zdĺhavé administratívne konania, spravidla zahŕňajúce množstvo zainteresovaných strán (napríklad správcov inžinierskych sietí, iných developerov, obce, iné orgány verejnej správy, vlastníkov susedných nehnuteľností, aktivistov, verejnosť) s rôznymi záujmami, ktoré môžu ovplyvniť časový harmonogram vydávania povolení a parametre projektového konceptu a návrhu. Vďaka získaným povoleniam by sa projekt nemal dostať do oneskorenia a takéto povolenia by nemali vážne ohroziť celkovú uskutočniteľnosť projektu a jeho ziskovosť.

Náležitý projektový návrh a plánovanie sú dôležité na vytvorenie produktu s parametrami, ktoré požaduje daný trh, ako aj na splnenie požiadaviek stanovených v rôznych stavebných predpisoch. Ak projekt nie je náležite navrhnutý, pričom sa problém zistí až v neskoršom štádiu výstavby, môže dôjsť k vzniku dodatočných nákladov. Niektoré zmeny návrhu, ktoré sa vykonajú počas obdobia výstavby, môžu viesť k vzniku povinnosti absolvovať ďalší povoloací proces. V takom prípade sa Eurovea 2 vystavuje riziku, že sa nepodarí získať náležité povolenie, čím by sa mohli porušiť príslušné predpisy, a tým závažne nepriaznivo ovplyvniť trvanie výstavby projektu alebo aj jeho celková uskutočniteľnosť.

Chyby a nedostatky developerskej činnosti (najmä projektovania) a stavebných fáz sa dajú niekedy zistiť až po dokončení projektov. Existuje riziko nárokov vyplývajúcich z chybných konštrukcie,

zvýšených nákladov súvisiacich s nápravnými prácami a tým vyvolanou negatívnou publicitou. V krajnom prípade môžu zlyhania vo fáze projektovania a výstavby viesť až k nemožnosti ďalej projekt prevádzkovať. Tieto škody môžu výrazne presiahnuť krytie zabezpečené dodávateľmi služieb. Projekt Eurovea II - Retail & Office je v čase vyhotovenia Základného prospektu vo fáze developmentu a výstavby, ktorá je ovplyvňovaná množstvom interných a externých faktorov, pri ktorých existuje riziko, že projekt nebude dokončený podľa plánovaného harmonogramu či s plánovanou ziskovosťou. Vo vzťahu k budove Sklad 7 je v čase vyhotovenia Základného prospektu plánovaná rekonštrukcia budovy, pre ktorú boli získané všetky potrebné povolenia. Riziká spojené s developerskou činnosťou môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta.

### ***Riziká spojené s právnymi vadami nehnuteľností a projektov***

Spoločnosť Eurovea 2 nakúpila pozemky určené na výstavbu časti projektu Eurovea II - Retail & Office, ktorú v pozícii investora realizuje, od tretích strán. Ak by boli dodatočne spochybnené vlastnícke práva spoločnosti Eurovea 2 k predmetným pozemkom, mohlo by to mať za následok stratu príslušných práv k nehnuteľnosti, čo by vo výsledku mohlo negatívne ovplyvniť jej činnosť a finančné výsledky, čo môže mať v dôsledku nepriaznivý vplyv na schopnosť Emitenta splácať záväzky z Dlhopisov.

Na úspešnú realizáciu projektu Eurovea II - Retail & Office musela Eurovea 2 získať potrebné povolenia a zúčastniť sa rôznych komplexných povoľovacích procesov, ktoré zahŕňali viaceré orgány, súkromné aj verejné subjekty. Vzhľadom na zložitosť povoľovacieho procesu a zmeny predpisov počas obdobia povoľovacích procesov existuje riziko, že niektoré povolenia by mohli byť ex post napadnuté rôznymi záujmovými organizáciami, ako neplatné alebo vydané v rozpore s právnymi predpismi. Ak by vo výsledku prišlo k odobratiu alebo zmene niektorých povolení, môže to negatívne ovplyvniť jej činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Emitenta a jeho schopnosť splácať záväzky z Dlhopisov.

Ak Eurovea 2 v týchto krokoch pochybila a zistí sa takéto pochybenie v budúcnosti, môže to významne znížiť hodnotu projektu Eurovea II - Retail & Office a ohroziť plnenie záväzkov voči Emitentovi (či voči inej spoločnosti zo Skupiny) a následne aj schopnosť Emitenta plniť si záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko zmluvných protistrán***

Projektové spoločnosti, ako aj ďalšie spoločnosti zo Skupiny, sú vystavené riziku rôznych zmluvných protistrán. Neplnenie zmluvných záväzkov alebo neočakávané správanie protistrán môžu negatívne ovplyvniť činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Projektovej spoločnosti aj samotného Emitenta.

Na projektovanie a výstavbu projektu Eurovea II - Retail & Office je použitých viacero dodávateľov, ktorí vykonávajú rôzne projekčné a stavebné činnosti a poskytujú rôzne doplnkové služby potrebné na dokončenie projektu. Napriek tomu, že si Skupina zakladá na korektných vzťahoch s obchodnými partnermi, nemôže zaručiť, že vplyvom nepredvídateľných udalostí nedôjde k predčasnému ukončeniu týchto zmluvných vzťahov či zmene ich parametrov. To by mohlo mať negatívny vplyv na priebeh a včasné dokončenie projektu a jeho konečnú ziskovosť. Neplnenie dodávateľov z hľadiska dohodnutého časového harmonogramu alebo dohodnutej kvality môže nepriaznivo ovplyvniť celkovú realizáciu projektu Eurovea II - Retail & Office. Ak budú existovať určité budúce nájomné zmluvy uzavreté s budúcimi nájomcami na nedokončený projekt vo výstavbe, môže projektovej spoločnosti vzniknúť povinnosť zaplatiť pokuty za oneskorené dodanie, pričom môže dôjsť až k zrušeniu predmetnej budúcej nájomnej zmluvy. Existuje riziko negatívneho dopadu nedostatkov a chýb návrhu a/alebo stavebných prác na činnosť, finančné výsledky a vyhliadky nielen Projektových spoločností, ale aj iných spoločností zo Skupiny a teda aj na schopnosť Emitenta plniť si záväzky z Dlhopisov.

### ***Riziko súvisiace s umiestnením developerského projektu***

Hodnota pozemkov a budúceho developerského projektu závisí do značnej miery na zvolenej lokalite vo vzťahu k typu nehnuteľnosti. Projekt Eurovea II - Retail & Office a budova Skladu 7, sa nachádza v najatraktívnejšej a rýchlo sa rozvíjajúcej oblasti Bratislavy. Ak by však Eurovea 2 neodhadla správne vhodnosť lokality vzhľadom k investičnému zámeru alebo by sa atraktivita lokality zmenila, môže v dôjsť k poklesu hodnoty developerského projektu, a teda aj k poklesu ceny kancelárskych a obchodných priestorov. To by malo dopad na činnosť, finančné výsledky a vyhliadky Projektových spoločností a v dôsledku aj na Emitenta a jeho schopnosť plniť si svoje záväzky z Dlhopisov.



## 2.2 Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom sú rozdelené na:

- (a) Rizikové faktory týkajúce sa ustanovení Podmienok Dlhopisov;
- (b) Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom; a
- (c) Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov na sekundárnom trhu.

### **Rizikové faktory týkajúce sa ustanovení Podmienok Dlhopisov**

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

Podmienky Dlhopisov umožňujú ich predčasné splatenie na základe rozhodnutia Emitenta, a to najskôr k druhému výročiu dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do dňa konečnej splatnosti (s príslušnou mimoriadnou kompenzáciou vypočítanou podľa článku 12.3 Podmienok). Pokiaľ dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, Majiteľ 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 (v prípade, že sa na danú emisiu Dlhopisov uplatní), výška tohto mimoriadneho úroku nebude celkom kompenzovať stratený úrokový výnos. Majiteľ je taktiež vystavený reinvestičnému riziku, že predčasne splatenú sumu istiny nebude možné za daných trhových okolností znovu investovať s porovnateľným výnosom.

#### ***Riziko Dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou***

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

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

Investori by si mali byť vedomí, že Hlavný manažér bude oprávnený objem Dlhopisov uvedený v objednávkach/pokynoch investorov podľa svojho výhradného uváženia krátiť, avšak vždy nediskriminačne, v súlade so stratégiou vykonávania pokynov Hlavného manažéra a v súlade s právnymi predpismi vrátane Smernice 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.

#### ***Indikovaný celkový objem emisie Dlhopisov nie je záväzný***

Celkový objem príslušnej emisie Dlhopisov uvedený v príslušných Konečných podmienkach predstavuje maximálny celkový objem emisie takýchto Dlhopisov. Skutočná súhrnná menovitá hodnota takto emitovaných Dlhopisov však môže byť nižšia ako indikovaný Celkový objem danej emisie a tento objem sa môže meniť počas života takto vydávaných Dlhopisov v závislosti na dopyte po týchto Dlhopisoch a spätných odkupoch Emitentom. Z uvedeného indikovaného celkového objemu príslušnej emisie Dlhopisov preto nemožno vyvodzovať akékoľvek závery s ohľadom na ich likviditu na sekundárnom trhu.

## **Právne a regulačné rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom**

### ***Riziko absencie zabezpečenia***

Pohľadávky Majiteľov voči Emitentovi plynúce z Dlhopisov nie sú zabezpečené žiadnym záložným právom, ručením, zárukou alebo iným zabezpečením, či už Emitenta alebo tretej osoby. V prípade konkurzu nebudú takéto pohľadávky Majiteľov uspokojované prednostne z určitého konkrétne delimitovaného majetku Emitenta, čím sa veľmi výrazne zvyšuje riziko, že nemusí dôjsť k plnému uspokojeniu ich pohľadávok z Dlhopisov.

### ***Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany***

Dlhopisy nie sú kryté žiadnym (zákonným ani dobrovoľným) systémom ochrany. Navyše pre Dlhopisy neexistuje dobrovoľný systém ochrany vkladov. V prípade platobnej neschopnosti Emitenta sa teda investori do Dlhopisov nemôžu spoliehať na to, že im akékoľvek (zákonné či dobrovoľné) systémy ochrany nahradia stratu kapitálu investovaného do Dlhopisov, a môžu stratiť celú svoju investíciu.

### ***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 Základnom prospekte, ale mali by sa poradiť ohľadom ich individuálneho zdanenia s daňovými poradcami. Prípadné zmeny daňových predpisov môžu spôsobiť, že výsledný výnos Dlhopisov bude nižší, než investor predpokladá alebo že investorovi môže byť pri predaji alebo splatnosti Dlhopisov vyplatená nižšia než predpokladaná čiastka.

Výnosy z Dlhopisov vyplácané niektorým kategóriám investorov podliehajú zrážkovej dani. Napríklad vo výške 19 % v prípade daňového rezidenta Slovenskej republiky a vo výške 35 % v prípade daňového rezidenta štátu, s ktorým nemá Slovenská republika uzatvorenú príslušnú zmluvu. Majiteľ 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 kompenzovať žiadne zaplatené dane, poplatky ani iné náklady alebo zrážky.

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

Potenciálni investori do Dlhopisov (hlavne zahraničné osoby) by si mali byť vedomí skutočnosti, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Emitent nemá ani nepreberá zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa jurisdikcie jeho založenia alebo jurisdikcie, kde je činný (pokiaľ sa líšia). Potenciálny kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta v súvislosti so svojím rozhodovaním ohľadom zákonnosti nadobudnutia Dlhopisov. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisov.

### ***Riziko inflácie***

Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku. Na prípadné výnosy z investície do Dlhopisov tak môže mať vplyv inflácia. Inflácia znižuje hodnotu meny a tým negatívne ovplyvňuje reálny výnos z investície. Ak hodnota inflácie prekročí predpokladaný ročný výnos do splatnosti, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude záporná. Podľa údajov Štatistického úradu SR dosahovala medziročná miera inflácie v júli 2021 hodnotu 3,3 %.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky. Vývoj spotrebiteľských cien v júli 2021. Publikované 13. augusta 2021. Dostupné na hypertextovom odkaze: <https://slovak.statistics.sk:443/wps/portal?urlile=wcm:path:/obsah-sk-inf-akt/informativne-spravy/vsetky/421e8a91-9d9d-4e79-8e44-d0b0e89f8a07>.

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

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných Hlavným manažérom, obchodníkmi s cennými papiermi či inými sprostredkovateľmi. Na výnos investície do Dlhopisov budú mať vplyv aj poplatky, ktoré musia hradiť investori. Celkový výnos investície do Dlhopisov bude u každého investora ovplyvnený úrovňou poplatkov jemu účtovaných v súvislosti s nákupom, predajom, a účasťou Dlhopisu vo vyrovnávacom systéme. Tieto poplatky môžu zahŕňať poplatky za otvorenie účtov, prevody cenných papierov, či prevody peňažných prostriedkov. Investori by sa s týmito poplatkami mali dôkladne oboznámiť ešte predtým, ako urobia investičné rozhodnutie aj pri kúpe Dlhopisov na sekundárnom trhu. Výšku výnosov (sumy na výplatu Majiteľom) môžu ovplyvniť aj ďalšie platby vykonané v súvislosti s Dlhopismi (napríklad dane a ďalšie výdavky). Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa zoznámili s podkladmi, na základe ktorých budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi.

### **Rizikové faktory vzťahujúce sa k obchodovaniu Dlhopisov na sekundárnom trhu**

#### ***Riziko nedostatočnej likvidity Dlhopisov pri obchodovaní na sekundárnom trhu***

Emitent požiadava o prijatie jednotlivých emisií Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, nemožno ale zaručiť, že Dlhopisy danej emisie budú prijaté na obchodovanie. Aj keby Dlhopisy danej emisie boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu, neexistuje záruka, že sa vytvorí a pretrvá dostatočne likvidný sekundárny trh s Dlhopismi, tak aby s nimi mohli investori kedykoľvek obchodovať. Na nelikvidnom trhu nemusí byť možné kedykoľvek predat' Dlhopisy za adekvátnu cenu, čo môže mať negatívny vplyv najmä na Majiteľov, ktorí investovali do Dlhopisov za účelom ich obchodovania a vytvorenia zisku z ich obchodovania a nie držania do splatnosti. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom trhu môže byť zase ťažké oceniť také Dlhopisy, čo môže mať negatívny vplyv na ich likviditu. Tieto skutočnosti môžu mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

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

Podmienky primárnej ponuky (vykonávanej Emitentom prostredníctvom Hlavného manažéra) a sekundárnej ponuky (vykonávanej Hlavným manažérom), sa môžu pri súbežnom vykonávaní líšiť (vrátane ceny a poplatkov účtovaných investorovi). Ak investor upíše, resp. kúpi Dlhopisy za cenu (cenou sa rozumie buď emisný kurz v primárnej ponuke, alebo kúpna cena v sekundárnej ponuke), ktorá bude napr. v sekundárnej ponuke vyššia ako bola pri primárnej ponuke, vystavuje sa riziku, že celková výnosnosť jeho investície bude nižšia, ako keby upísal či kúpil Dlhopisy pri primárnej ponuke za nižšiu cenu. Môže nastať situácia, že kúpna cena Dlhopisov bude výhodnejšia pri sekundárnej ponuke než pri primárnej ponuke. Do ceny a jej celkovej výšky sa premietnu aj poplatky Manažéra či tretích strán spojené s ponukou (primárnou či sekundárnou) a evidenciou Dlhopisov účtované investorovi.

#### ***Riziko kreditnej marže***

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

**3. PREHLÁSENIE ZODPOVEDNOSTI**

Spoločnosť Eurovea 2 financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 52 769 071, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/B, LEI: 097900CACE0000227062 (ďalej aj **Emitent**), v mene ktorej koná Marek Lenčేశ, konateľ, vyhlasuje, že je výhradne zodpovedná za informácie uvedené v Základnom prospekte.

Emitent vyhlasuje, že pri vynaložení všetkej náležitej starostlivosti sú podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Základnom prospekte v súlade so skutočnosťou, a že neboli opomenuté žiadne skutočnosti, ktoré by mohli nepriaznivo ovplyvniť význam Základného prospektu.

V Bratislave, dňa 6. septembra 2021.

Eurovea 2 financing, s.r.o.



---

Meno: Marek Lenčేశ

Funkcia: konateľ

## 4. INFORMÁCIE O EMITENTOVI

### 4.1 Audítori Emitenta

Emitent zostavil:

- (a) auditovanú individuálnu účtovnú závierku k 31. decembru 2019 v súlade so SAS;
- (b) auditovanú individuálnu účtovnú závierku k 31. decembru 2020 v súlade so SAS; a
- (c) neauditovanú priebežnú individuálnu účtovnú závierku k 30. júnu 2021 v súlade so SAS.

Individuálne účtovné závierky k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2020 overil audítor, spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítov (SKAU), licencia SKAU č. 96. Individuálne účtovné závierky boli overené audítormi Emitenta bez výhrad.

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

Priebežná individuálna účtovná závierka Emitenta k 30. júnu 2021 zostavená v súlade so SAS nebola overená audítormi.

### 4.2 Základné informácie o Emitentovi

#### (a) História Emitenta

Emitent bol založený dňa 16. októbra 2019 zakladateľskou listinou podľa slovenského práva ako slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným. Emitent vznikol dňa 16. novembra 2019 na základe zápisu Emitenta v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Identifikačné číslo Emitenta (IČO) je 52 769 071.

Emitent je spoločnosťou založenou na účely vydania Dlhopisov a preto nevykonával a nevykonáva žiadnu inú významnejšiu podnikateľskú činnosť.

#### (b) Základné údaje o Emitentovi

<b>Obchodné meno:</b>	Eurovea 2 financing, s.r.o.
<b>Miesto registrácie:</b>	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/B, IČO: 52 769 071
<b>LEI:</b>	097900CACE0000227062
<b>Vznik Emitenta:</b>	Emitent vznikol zápisom do obchodného registra dňa 16. novembra 2019.
<b>Doba trvania:</b>	Emitent bol založený na dobu neurčitú.
<b>Spôsob založenia:</b>	Emitent bol založený zakladateľskou listinou 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>	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika
<b>Telefónne číslo:</b>	+421 903 998 855

<b>Webové sídlo:</b>	www.euroveacity.sk/dlhopisy  Informácie na webovom sídle netvorí súčasť Základného prospektu s výnimkou prípadu, keď sú uvedené informácie do Základného prospektu začlenené odkazom. Informácie na tomto webovom sídle neboli skontrolované ani schválené NBS.
<b>Základné imanie:</b>	Základné imanie Emitenta predstavuje 5 000 EUR a je tvorené peňažným vkladom jediného spoločníka. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené.  Peňažný vklad jediného spoločníka predstavuje 100 % podiel na základnom imaní spoločnosti.
<b>Zakladateľská listina:</b>	Emitent bol založený zakladateľskou listinou dňa 16. októbra 2019.
<b>Predmet činnosti:</b>	Emitent je právnickou osobou založenou za účelom podnikania. Predmet podnikania (činnosti) Emitenta je uvedený v článku III zakladateľskej listiny Emitenta (zoznam predmetu podnikania vid' v odseku 4.3(a) nižšie).
<b>Hlavné právne predpisy, na základe ktorých Emitent vykonáva svoju činnosť</b>	Emitent vykonáva svoju činnosť v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky, čo zahŕňa najmä Obchodný zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (vždy v platnom znení).

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

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 30. júnu 2021 do dňa zostavenia tohto Základného 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 k 30. júnu 2021 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**

Emitent vydal v rámci Programu nasledujúce Emisie, ktoré sú prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB:

- (a) Dlhopis EUROVEA II 2025, v objeme 30 000 000 EUR splatné v roku 2025, ISIN: SK4000016903; a
- (b) Dlhopis EUROVEA III 2026, v objeme 20 000 000 EUR, splatné v roku 2026, ISIN: SK4000018487.

Okrem vydania emisie Dlhopisov EUROVEA II 2025, ISIN: SK4000016903 uvedenej vyššie, od zostavenia auditovanej individuálnej účtovnej závierky k 31. decembru 2020 ani od priebežnej individuálnej účtovnej závierky Emitenta k 30. júnu 2021 nedošlo do dňa zostavenia tohto Základného prospektu k žiadnym významným zmenám v štruktúre prijímania úverov a financovania Emitenta.

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

Činnosti Emitenta sú financované z čistej sumy výnosov emisií Dlhopisov, ktoré už Emitent vydal a z emisie Dlhopisov, ktorú vydá a z príjmov z úrokových výnosov z pôžičiek/úverov, ktoré Emitent už poskytol alebo poskytne spoločnostiam v Skupine.

**4.3 Prehľad podnikateľskej činnosti****(a) Hlavné činnosti**

Emitent je účelovo založená spoločnosť na účely vydania Dlhopisov. Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaným emisiou Dlhopisov spoločnostiam v Skupine vo forme úverov alebo pôžičiek.

Podľa čl. 3 zakladateľskej listiny 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; sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt; čistiace a upratovacie služby; kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod); činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov; reklamné a marketingové služby; organizovanie kultúrnych a iných spoločenských podujatí; poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu; poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach; prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom; skladovanie; vydavateľská činnosť; prenájom hnutel'ných vecí, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb, sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti.

**Zmluvné vzťahy so spoločnosťami v Skupine**

Jedinou činnosťou Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných na základe emisie Dlhopisov formou úverov/pôžičiek spoločnostiam v Skupine a to na základe jednej alebo viacerých úverových zmlúv/zmlúv o pôžičke, kde každá bude mať nasledovné hlavné parametre:

<b>Celková výška poskytnutých peňažných prostriedkov</b>	Až do výšky celkovej menovitej hodnoty upísaných Dlhopisov vydaných v rámci príslušnej Emisie / príslušných Emisií, zníženej o všetky odmeny, náklady a výdavky v súvislosti s danou Emisiou / Emisiami.
<b>Dátum konečnej splatnosti</b>	Dátum konečnej splatnosti najneskôr 30 dní pred Dňom konečnej splatnosti.
<b>Možnosť predčasného splatenia</b>	Áno (vnútroskupinové zadĺženie ale môže byť podriadené, prípadne možnosť jeho predčasného splatenia môže byť limitovaná podmienkami ďalšieho zadĺženia poskytnutého danej spoločnosti v Skupine osobou (veriteľom) mimo Skupiny; predčasné splatenie vnútroskupinového úveru / pôžičky preto môže podľa konkrétnych okolností vyžadovať predchádzajúci súhlas takéhoto (nadradeného) veriteľa).
<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.

Emitent ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu predpokladá, že takéto úvery/pôžičky budú poskytnuté najmä na nasledujúci Účel:

- (i) spoločnosti Trenesma Development na refinancovanie úveru poskytnutého spoločnosti Trenesma Development na akvizíciu spoločnosti Eurovea 2 realizujúcej časť projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo
- (ii) spoločnosti Eurovea 2 na financovanie výstavby obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo
- (iii) spoločnosti Sklad 7 na akvizíciu budovy s označením „Sklad 7“ a pozemku na ktorom táto budova stojí od spoločnosti Eurovea 2 (pričom táto budova nie súčasťou projektu Eurovea II - Retail & Office a ani po jej nadobudnutí zo strany spoločnosti Sklad 7 nebude súčasťou tohto projektu),

a to prípadne až do výšky celkového výnosu zo všetkých Emisií Dlhopisov.

### ***Opis projektu obchodnej a kancelárskej časti Eurovea II - Retail & Office a budovy Skladu 7***

Projekt Eurovea II – Retail & Office bude súčasťou modernej štvrť Eurovea City. Pozostáva z rozšírenia nákupného centra Eurovea a administratívnej budovy Pribinova X. Nákupné centrum je riešené ako prístavba k existujúcemu nákupnému centru Eurovea 1 a administratívna budova Pribinova X je umiestnená nad nákupné centrum na severnej strane Eurovea 2.

Štvrť Eurovea City bude tvoriť dynamickú, obchodnú, zábavnú, obytnú a administratívnu štvrť, v ktorej pribudnú nové parky, námestia, športoviská a verejné priestory. V celom areáli pribudne 25 000 m<sup>2</sup> nábrežnej promenády, 120 kaviarní, barov a reštaurácií, 285 000 m<sup>2</sup> administratívnych priestorov, 95 000 m<sup>2</sup> obchodných prevádzok a 1 470 bytov. Očakáva sa, že tu bude pracovať až 40 000 zamestnancov a pracovníkov, bývať až 3 000 rezidentov a pohybovať až 65 000 návštevníkov denne.

Nákupné centrum ponúka návštevníkom nákupnej pasáže aj výber z tých najexkluzívnejších butikov. Nákupné centrum získa väčší foodcourt, zvýšenie počtu kinosál a, samozrejme, rozšírenie obľúbenej promenády s gastro segmentom. Rozšíri existujúcu obchodnú plochu o ďalších 25 000 m<sup>2</sup>. Projekt je navrhnutý s jednoznačným zreteľom vytvoriť nekonfliktné prepojenie s centrom mesta Bratislavy, rozšíriť existujúce centrum o jeho identickú novodobú časť a tým podporiť rozvíjanie Bratislavy ako modernej európskej metropoly na Dunaji. Územie pre nákupné centrum je vymedzené na severe ulicou Pribinova s potenciálom stať sa mestským bulvárom, na východe mostom Apollo (a Zimným prístavom), na juhu nábrežím Dunaja s objektom národnej kultúrnej pamiatky známej pod názvom „Sklad č.7“ a na západe súčasným komplexom Eurovea 1. Stavba je navrhnutá cez 3 podlažia. V rámci objektu sa umiestňujú jednotlivé funkčné prevádzky centra, ako sú priestory nákupnej galérie, prevádzky obchodov a služieb, verejného stravovania, prevádzky kinosál, ako aj technickej vybavenosti a zásobovania centra.

Administratívna budova Pribinova X lemuje priestor Pribinovej a Čulenovej ulice. Budova je rozdelená do dvoch výškovo rozdielnych častí. Administratívne priestory sa nachádzajú na 2. až 9. nadzemnom podlaží (1.až 8. poschodí), kde prvé administratívne poschodie je riešené len ako dvojtrakt na úrovni 2. nadzemného podlažia nákupného centra zasunutím do priestorov nákupného centra. Celková úžitková plocha kancelárii je 17 000m<sup>2</sup>.

V súčasnosti na dotknutých pozemkoch prebiehajú stavebné práce. Skelet nákupného centra sa blíži ku koncu realizácie. Začalo sa s montážou presklenej časti prestrešenia nákupného centra, pričom dokončenie konštrukcie vrátane zasklenia je naplánované do konca roka 2021. V stavbe nákupného centra ako aj parkovania sa realizujú nosné rozvody kúrenia, chladenia, vzduchotechniky a elektro rozvodov. Zo strany bulváru Pribinova je už vidieť fasáda v podobe hliníkových rámových konštrukcií, ktoré sa budú zasklievať. Aktuálne sa kapacity realizácie železobetónovej konštrukcia presunuli na administratívnu budovu nad nákupným centrom Pribinova X, kde sa stavajú jednotlivé poschodia.



Výstavba skeletu postupuje podľa harmonogramu a jej ukončenie je plánované do konca roka 2021. Dokončenie celého projektu je naplánované na rok 2022.

Budova Skladu 7 sa nachádza, ako je uvedené vyššie, na nábřeží Dunaja. Jedná sa o objekt národnej kultúrnej pamiatky známej pod názvom „Sklad č.7“, ktorá je čiastočne zrekonštruovaná. Predpokladá sa ale jej ďalšia rekonštrukcia. Po jej akvizícii zo strany spoločnosti Sklad 7 sa predpokladá že bude dodatočne upravená tak, že bude obsahovať obchodné a kancelárske priestory, ktoré bude následne spoločnosť Sklad 7, prípadne následný majiteľ budovy, prenajímať. K očakávaným rekonštrukčným prácam je už vydané právoplatné stavebné povolenie.

### (b) **Hlavné trhy**

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

Každopádne, s ohľadom na použitie výtťažku z prípadných Emisií do časti projektu Eurovea II - Retail & Office a vo vzťahu k budove Sklad 7 je Emitent nepriamo ovplyvnený dianím na trhu kancelárskych a maloobchodných priestorov v Bratislave.

### ***Makroekonomické faktory<sup>3</sup>***

Medzi kľúčové ukazovatele patrí predovšetkým HDP a jednotlivé zložky, ktoré sa podieľajú na jeho tvorbe. Dobiehanie ekonomických strát sa koncom roka 2020 takmer zastavilo a HDP vzrástol medzištvrtročne o 0,2 %. Slovenská ekonomika uzavrela rok 2020 s poklesom o 4,8 %. Prepad ekonomiky vo 4. štvrtroku bol druhý najmiernejší v roku 2020, dosiahol len 2,7 %. Rast pridanej hodnoty vo viacerých odvetviach, a najmä v priemysle v posledných mesiacoch roka, tlmil nepriaznivý trend z prvej polovice roka. Väčšina prijatých opatrení v súvislosti s druhou vlnou pandémie sa týkala najmä sektora služieb. Priemyselná časť ekonomiky sa nezastavila a mohla pokračovať v dobiehaní stratenej produkcie z jari. Na konci roka zostávala slovenská ekonomika za predpandemickými úrovňami o 2,7 %. Ekonomiku v závere minulého roka potiahla zvýšená tvorba zásob. Vo 4. štvrtroku roku 2020 rástol ďalej aj vývoz, pretože opatrenia súvisiace s druhou vlnou pandémie sa nedotkli priemyselnej časti ekonomiky. Sprisňovanie opatrení a čiastočný lockdown koncom roka 2020 sa dotkli najmä služieb, v dôsledku čoho sa spotreba domácností znížila o 3,2 %. Silná vlna pandémie a prísny lockdown počas celého 1. štvrtroku 2021 výrazne sťažovali situáciu v obchode a službách, vplyvom čoho ekonomika poklesla o 2,0 % medzištvrtročne. HDP však v prvom štvrtroku 2021 medziročne vzrástol o 0,3 %. V apríli sa epidemiologická situácia natoľko zlepšila, že bolo možné uvoľniť väčšinu opatrení. Ekonomika by mala dosiahnuť predkrízovú úroveň v druhej polovici roka 2021. Po zlepšení epidemiologickej situácie a uvoľnení protipandemických opatrení sa obnovuje spotrebiteľský dopyt, ktorý by mal byť v najbližších dvoch rokoch hlavným zdrojom oživenia. V roku 2021 by malo hospodárstvo vzrásť o 4,5 %, v ďalšom sa ešte zrýchli na 5,9 %. Zahraničný dopyt, ktorý ťahal ekonomiku, by mal vplyvom problémov s dodávkami komponentov mierne zoslabnúť.

Situácia na trhu práce sa v porovnaní so záverom roka 2020 mierne zhoršila. Prekvapujúci je pokles zamestnanosti vo verejnom sektore. Na druhej strane pomáhali vládne opatrenia na zachovanie pracovných miest a situácia na trhu práce sa koncom roka 2020 zastabilizovala. Zamestnanosť vzrástla vo 4. štvrtroku o 0,2 %. Počet zamestnancov mierne klesol, čo však môže byť spôsobené vyšším využívaním iných foriem zamestnávania (živnosti), najmä v priemysle a čiastočne aj v službách. Druhá vlna opäť doľahla na odvetvie služieb. Napriek tomu dosiahla miera nezamestnanosti v roke 2020 hodnoty 6,7% (zamestnanosť medziročne poklesla o 1,9 % oproti roku 2019), čo je výrazne menej, než sa na začiatku krízy očakávalo. Tomu pomáhali štátne kompenzačné opatrenia, čiastočné obnovenie dopytu a dobrá kondícia priemyslu v závere roka vďaka zahraničným partnerom. To udržalo pozitívny rast miezd aj v pandemickom roku, keď priemerná nominálna mzda vzrástla v roku 2020 o 2,2 %, pričom priemerná reálna mzda vzrástla o takmer 0,2 %. Otváranie ekonomiky prinesie obrat

<sup>3</sup> Zdroj: Národná banka Slovenska, Ekonomický a menový vývoj, jar 2021, dostupný na hypertextovom odkaze: [https://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_Publikacie/ekonomicky\\_menovyy\\_vyvoj/2021/protected/emv\\_jar-2021.pdf](https://www.nbs.sk/_img/Documents/_Publikacie/ekonomicky_menovyy_vyvoj/2021/protected/emv_jar-2021.pdf).

a zamestnanosť by sa mala postupne zvyšovať. Zároveň by mali dynamicky rásť mzdy v súlade so zvyšovaním odpracovaných hodín a produktivity práce.

Spotrebiteľský dopyt a rastúce náklady práce sa prejavili v zrýchlení inflácie. Celková inflácia spotrebiteľských cien sa na začiatku roka 2021 spomalila. Napriek jej spomaleniu je inflácia vyššia ako sa čakalo. K spomaleniu inflácie prispel najmä predpokladaný pokles cien plynu a elektriny pre domácnosti. Čistá inflácia sa na začiatku roka 2021 zrýchlila a naďalej prekvapuje. Výrazne a neočakávane narástli ceny služieb mobilnej telekomunikácie. K vyššej inflácii HICP prispeli 0,26 p. b. Na ceny služieb pôsobí aktuálny rast cien vstupov a najmä obmedzená ponuka služieb a z toho vyplývajúce analytické dorátavanie cien namiesto ich priameho zberu. V druhej polovici roka sa začnú do cien premietat' vyššie ceny komodít a inflácia sa mierne zrýchli. Pozitívne ekonomické očakávania sa aktuálne premietajú do rastu cien poľnohospodárskych a energetických komodít na svetových trhoch.

Finančné podmienky na Slovensku zostali uvoľnené. Priaznivo na ich vývoj pôsobil pokles úrokových sadzieb. Uvoľnené podmienky sa premietli do úverových aktivít aj do nárastu cien nehnuteľností. Mínuloročné prijatie ďalších neštandardných opatrení ECB sa premietlo do nízkych dlhodobých sadzieb.

Verejné investície brzdila druhá vlna pandémie a nepripravenosť. Po ukončení niekoľkých významnejších infraštruktúrnych projektov v minulých obdobiach sa investičná aktivita neobnovila hlavne v oblasti stavebných celkov. Dopomohlo tomu aj uzavretie ekonomiky, ktoré sa podpísalo aj pod spomalenie realizácie rozbehnutých projektov, resp. oddialilo začiatok nových investícií. Nízka úroveň investícií je ovplyvnená aj celkovou slabou absorpciou fondov EÚ, keď sa menej čerpá najmä vo veľkých projektoch dopravnej infraštruktúry.

### ***Vývoj a stav jednotlivých trhov s kancelárskymi a maloobchodnými priestormi<sup>4</sup>***

Na trhu kancelárskych priestorov je zaznamenaný zvyšujúci sa záujem investorov a budovanie nových plôch. Kľúčovým zdrojom dopytu na slovenskom kancelárskom trhu bude pozitívna ekonomická aktivita v oblasti informačných technológií a profesionálnych služieb. V 1. štvrtroku 2021 bol súhrn kancelárskych priestorov triedy A a B v Bratislave 1,95 mil. m<sup>2</sup>, z čoho 64 % bolo reprezentovaných triedou A, a 36 % triedou B. 35 % z celkového počtu kancelárskych priestorov (cca. 678 tis. m<sup>2</sup>) boli budovy s certifikáciou ako zelené/udržateľné. V prvom štvrtroku 2021 tvorilo dokončenie novej kancelárskej budovy Sky Park Offices v Bratislave I zhruba 30 000 m<sup>2</sup>. Ďalšie nové kancelárske priestory (celkom ďalších 5 projektov) vo výstavbe v Bratislave majú byť dokončené ku konci roka 2021 a to takmer 48 100 m<sup>2</sup> nových kancelárskych priestorov. Väčšina z nich bola umiestnená v širšom centre Bratislavy (Bratislava II a III), zvyšok v centre mesta, okrajových častiach mesta a v centrálnej obchodnej štvrti. Celková miera voľných priestorov v Bratislave mierne klesla v druhom štvrtroku 2021 na úroveň 12,22 % (oproti prvému štvrtroku 2021, kedy bola na úrovni 12,57 %). 25 % všetkých voľných kancelárskych priestorov sa nachádza v okrajových častiach mesta, 12 % v centre mesta a 11 % na južnom brehu mesta. Nájomné v druhom štvrtroku roku 2021 bolo pomerne stabilné a tento trend by mal pokračovať. Nájomné za kancelárske priestory v centre mesta je na úrovni 16,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac, v širšom centre potom 14-16,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac a v okrajových častiach vo výške 11,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.<sup>5</sup>

Trh s kancelárskymi nehnuteľnosťami bol a stále je ovplyvnený pandemiou COVID-19 a mnohí prijímajú opatrný prístup. Je však pravdepodobné, že transakcie budú pokračovať. Prenajímatelia naďalej hodnotia potenciálny vplyv pandémie na svojich nájomcov. Ich hlavným cieľom je zaistiť stabilných a diverzifikovaných nájomcov vo svojich budovách. Navyše vyššie využitie práca z domova vytvorilo silný tlak na zmenšovanie tradičných kancelárií vo všetkých odvetviach a reorganizáciu súčasného pracovného priestoru.

<sup>4</sup> Zdroj: Report JLL Slovakia office, Bratislava City Report 1Q 2021, dostupný na webovom sídle: <https://www.jll.sk/en/trends-and-insights/research/bratislava-city-report-q1-2021>.

<sup>5</sup> Zdroj: Report Cushman & Wakefield, Marketbeat Bratislava Office Q2 2021, dostupný na webovom sídle: <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia/insights/slovakia-marketbeat>.

Maloobchodné priestory zahŕňajú ku konci prvého štvrťroku 2021 celkovo približne 2,05 mil. m<sup>2</sup>, z čoho 32 % tvorí Bratislava a nasledujú Košice, Žilina a Nitra. 64 % slovenských moderných maloobchodných priestorov tvoria nákupné centra (cez 1,4 mil. m<sup>2</sup>), zvyšok tvoria maloobchodné parky (28 %), obchodné domy a ďalšie typy maloobchodných predajní. Najviac nasýtený región týmito priestormi (celkom 32 % maloobchodných priestor) je v Bratislave, ktorý je v prepočte na obyvateľa vysoko nad európskym priemerom, a nasledujú Košice, Žilina a Nitra. Nájomné (EUR/m<sup>2</sup>/mesiac) v nákupných centrách dosahovalo v roku 2020 výšku 50-95 EUR, v maloobchodných parkoch 8-15 EUR a v predajniach na hlavných uliciach 20-45 EUR. V súčasnosti je vo výstavbe zhruba 158 000 m<sup>2</sup> maloobchodných priestorov. Najväčšie z nich sú situované v Bratislave a Košiciach. Dva najväčšie projekty vo výstavbe sa nachádza v Bratislave: Nivy Mall (70 000 m<sup>2</sup>) a Eurovea (25 000 m<sup>2</sup>).

#### 4.4 Organizačná štruktúra

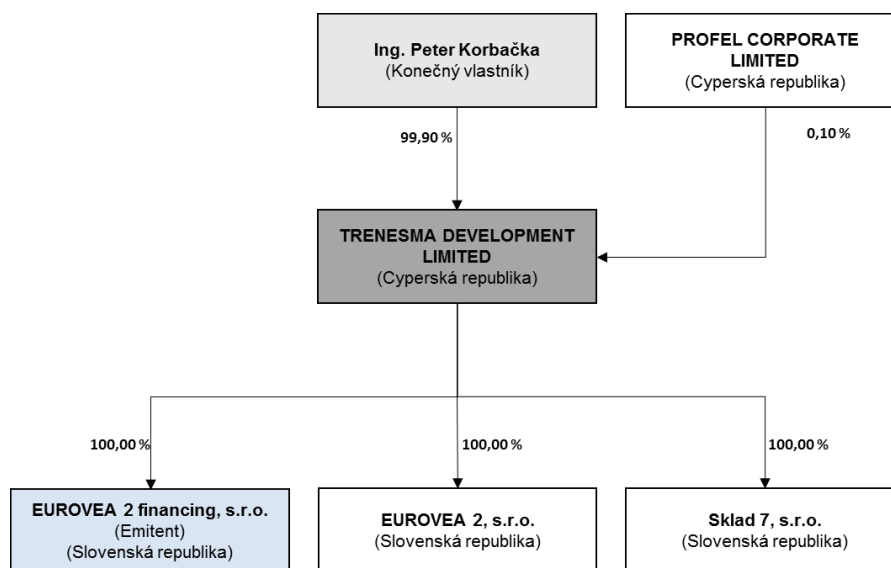
##### (a) Organizačná štruktúra skupiny Emitenta a pozícia Emitenta v nej

Emitent má jediného spoločníka, a to spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat/Office 23, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanú v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a cestovného ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 398212 (ďalej len **Trenesma Development**). Spoločník (Trenesma Development) priamo vlastní 100 % obchodný podiel a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Ovládajúcou osobou spoločnosti Trenesma Development je Ing. Peter Korbačka (ďalej len **Konečný vlastník**), ktorý vlastní 99,9 % kmeňových akcií spoločnosti Trenesma Development, s ktorými je spojených 99,9 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Emitenta teda priamo ovláda a kontroluje spoločnosť Trenesma Development a nepriamo ho ovláda Ing. Peter Korbačka.

Organizačná štruktúra skupiny Emitenta ku dňu vyhotovenia Základného prospektu zobrazuje Skupinu vrátane Konečného vlastníka a spoločnosti PROFEL CORPORATE LIMITED, spoluvlastníka spoločnosti Trenesma Development.



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

### (b) **Závislosť Emitenta od subjektov zo skupiny Emitenta**

Vzhľadom na to, že Emitent nemá a nepredpokladá sa, že bude mať vlastných zamestnancov, prevádzka Emitenta je a bude závislá od delenia administratívnej, správnej, účtovnej a IT infraštruktúry spoločností zo Skupiny, predovšetkým na svojej materskej spoločnosti, ktorou je spoločnosť Trenesma Development, ktorá priamo vlastní 100 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach v Emitentovi a na Konečnom vlastníkovi, ktorý je ovládajúcou osobou spoločnosti Trenesma Development, a tak nepriamo ovláda Emitenta.

Emitent bol zriadený za účelom vydania Dlhopisov a poskytovania pôžičiek / úverov niektorým subjektom zo Skupiny. Schopnosť Emitenta splniť záväzky tak bude významne ovplyvnená schopnosťou daného člena Skupiny splniť záväzky voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta na danom členovi Skupiny a jeho 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 Základného prospektu Emitent neposkytol žiadne úvery, pôžičky ani nevydal žiadne investičné nástroje (s výnimkou rozhodnutia o vydaní Dlhopisov v rámci Programu a emisií Dlhopisov uvedených v odseku 4.2(e) Základného prospektu), ktoré by zakladali úverovú angažovanosť Emitenta voči tretej osobe.

### **4.5 Informácie o trendoch**

Rok 2020 bol významne ovplyvnený pandémiou COVID-19, ktorej vplyv pokračuje aj v roku 2021. Za rok 2020 dosiahol medziročný pokles HDP Slovenska úroveň -5,2 %.<sup>6</sup> Vzhľadom na nové mutácie vírusu spôsobujúceho ochorenie COVID-19, akými sú napr. Delta variant a súvisiaca nedostatočná vakcinácia časti populácie Slovenska sa očakáva, že zotavenie ekonomiky v roku 2021 bude pomalšie ako ekonómovia predpokladali.<sup>7</sup> Negatívnym rizikom vývoja je okrem nových mutácií vírusov aj tretia vlna pandémie, ktorá by mohla tiež spomaliť zotavenie, no jej škody by mohli byť vďaka vakcinácii nižšie v porovnaní s druhou vlnou pandémie COVID-19.<sup>8</sup> Ku dňu zostavenia tohto Základného prospektu na Slovensku nie sú zavedené opatrenia, naďalej však existuje značná neistota, pokiaľ ide o vývoj situácie na jeseň a v zime 2021. Kľúčovými parametrami pre ďalší vývoj hospodárskej situácie budú prípadné opätovne zavedenie vládnych opatrení, dĺžka obdobia, na ktoré budú reštriktívne a ochranné opatrenia prípadne stanovené vládnyimi orgánmi platné, a aká bude ich forma.

Emitent vyhlasuje, že okrem uvedeného, od 30. decembra 2020, teda dátumu, ku ktorému bola zostavená auditovaná individuálna účtovná závierka k 31. decembru 2020 a ani od 30. júna 2021, 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 vyhládky Emitenta minimálne počas bežného finančného roka.

### **4.6 Prognózy a odhady zisku**

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

### **4.7 Riadiace a dozorné orgány**

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou a existujúcou podľa právnych predpisov Slovenskej republiky. Riadiacimi orgánmi Emitenta sú valné zhromaždenie a konateľ. Emitent nemá

<sup>6</sup> Štatistický úrad Slovenskej republiky: „Hrubý domáci produkt vo 4. štvrtroku 2020“, k dispozícii na nasledujúcom hypertextovom odkaze: <https://slovak.statistics.sk:443/wps/portal?urlile=wcm:path:/obsah-sk-inf-akt/informativne-spravy/vsetky/f03b3675-c757-402d-bdd5-19e53269d831>.

<sup>7</sup> Inštitút finančnej politiky: „Vlna za vlnou sa valí, Makroekonomická prognóza na roky 2021 – 2024“, k dispozícii na hypertextovom odkaze: [https://www.mfsr.sk/files/archiv/35/Komentar\\_MV\\_jun2021.pdf](https://www.mfsr.sk/files/archiv/35/Komentar_MV_jun2021.pdf).

<sup>8</sup> Inštitút finančnej politiky: „Vlna za vlnou sa valí, Makroekonomická prognóza na roky 2021 – 2024“, k dispozícii na hypertextovom odkaze: [https://www.mfsr.sk/files/archiv/35/Komentar\\_MV\\_jun2021.pdf](https://www.mfsr.sk/files/archiv/35/Komentar_MV_jun2021.pdf).

zriadenú dozornú radu, pričom povinnosť zriadiť dozornú radu Emitentovi v zmysle platných právnych predpisov nevzniká.

### (a) Členovia riadiacich a dozorných orgánov

#### *Konateľ Emitenta*

Konateľ je štatutárnym a riadiacim orgánom Emitenta. V mene spoločnosti koná a za spoločnosť podpisuje vždy konateľ. Konateľ je oprávnený konať samostatne ako jeho štatutárny orgán. Konateľ je oprávnený konať v mene Emitenta vo všetkých veciach a zastupuje Emitenta voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Konateľ riadi činnosť spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti. Konateľ vykonáva obchodné vedenie spoločnosti vo všetkých záležitostiach, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny Emitenta, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia Emitenta zverené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľa patrí najmä zvolávanie valného zhromaždenia a organizačné zabezpečenie jeho priebehu ako aj zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov, informovanie spoločníkov o záležitostiach spoločnosti, vykonávanie uznesenia valného zhromaždenia a plnenie ďalších povinností podľa zákona, zakladateľskej listiny a uznesení valného zhromaždenia.

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

Konateľom Emitenta je Marek Lenčేశ. Pracovná kontaktná adresa konateľa je adresa sídla Emitenta. Prehľad relevantných údajov o konateľovi Emitenta je uvedený nižšie.

#### **Marek Lenčేశ**

---

##### **Funkcia s dňom vzniku:**

Konateľ od 16. novembra 2019

##### **Vzdelanie a prax a iné relevantné informácie:**

Marek Lenčేశ absolvoval Fakultu managementu Univerzity Komenského v Bratislave (odbor strategický manažment).

V súčasnej dobe pôsobí ako administrátor v spoločnosti Global Solutions Services SR, s.r.o. a zároveň ako konateľ v spoločnosti Eurovea 2 financing, s.r.o. a predseda predstavenstva spoločnosti Eurovea 2, a.s.

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

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi konateľom, Marekom Lenčేశom a jeho súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

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

Emitent má zriadený výbor pre audit v zmysle platných právnych predpisov. 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 Základného 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 Základného 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 na účely tohto Základného prospektu vyššie uvedené vyhlásenie.

### 4.8 Hlavní akcionári

#### (a) Kontrola nad Emitentom

Ovládajúcimi osobami a vlastníkmi Emitenta sú Trenesma Development na základe vlastníctva 100 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta a Konečný vlastník na základe nepriameho vlastníctva 99,9 % obchodného podielu na základnom imaní a hlasovacích právach Emitenta. Emitent je teda nepriamo ovládaný Konečným vlastníkom, ktorý je ovládajúcou osobou spoločnosti Trenesma Development na základe vlastníctva 99,9 % kmeňových akcií spoločnosti Trenesma Development, s ktorými je spojených 99,9 % hlasovacích práv v spoločnosti Trenesma Development.

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

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

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

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

Emitent bol založený dňa 16. októbra 2019 a vznikol zápisom do obchodného registra dňa 16. novembra 2019. Neexistujú preto historické finančné informácie za predchádzajúce obdobia.

Do Základného prospektu sú zahrnuté prostredníctvom odkazu finančné informácie z nasledovných účtovných závierok Emitenta:

- (a) auditovaná individuálna účtovná závierka k 31. decembru 2019 zostavená v súlade so SAS;
- (b) auditovaná individuálna účtovná závierka k 31. decembru 2020 zostavená v súlade so SAS; a
- (c) neauditovaná priebežná individuálna účtovná závierka k 30. júnu 2021 zostavená v súlade so SAS.

Súčasťou auditovaných individuálnych účtovných závierok k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2020 sú aj správy audítora, ktoré boli bez výhrad. Okrem údajov prevzatých z individuálnych účtovných závierok Emitenta, žiadne iné údaje týkajúce sa Emitenta uvedené v tomto Základnom prospekte neboli overené audítorom.

Emitent nemá povinnosť zostavovať konsolidované účtovné závierky a nemá ani povinnosť zostavovať účtovné závierky podľa medzinárodných účtovných štandardov, v znení prijatom EÚ (IFRS).

### 4.10 Súdne a rozhodcovské konania

Podľa informácií dostupných Emitentovi ku dňu zostavenia tohto Základného 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 a ani mu také konanie nehrozí.

#### **4.11 Významná zmena finančnej alebo obchodnej situácie Emitenta**

V období od zostavenia priebežnej individuálnej účtovnej závierky k 30. júnu 2021 do dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnej významnej 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 vyhliadky Emitenta.

#### **4.12 Významné zmluvy**

Emitent, ako veriteľ, poskytol čistý výnos z emisií Dlhopisov EUROVEA III 2026 a EUROVEA II 2025 prostredníctvom úveru (resp. dodatku k úveru týkajúceho sa navýšenia sumy) vo výške 37 513 142,17 EUR spoločnosti Eurovea 2, ako dlžníkovi. Ku dňu 30. júna 2021 predstavovala čerpaná a doposiaľ nesplatená suma tohto úveru (vrátane úrokov) 38 737 968,18 EUR. Deň konečnej splatnosti úveru je 28. augusta 2025.

Okrem vyššie uvedených zmlúv neeviduje Emitent žiadne zmluvy uzatvorené mimo bežného podnikania Emitenta, ktoré by mohli viesť ku vzniku záväzkov alebo nárokov, ktoré by boli podstatné pre schopnosť Emitenta plniť záväzky voči Majiteľom.

Z hľadiska projektu Eurovea II - Retail & Office považuje Emitent za významnú zmluvu o úvere, ktorú uzavrela spoločnosť Eurovea 2 so syndikátom bánk (Tatra banka, Slovenská sporiteľňa a UniCredit Bank), na základe ktorej získala Eurovea 2 možnosť čerpať úver až do výšky 116 000 000 EUR. Emitent predpokladá, že k čerpaniu úveru dôjde v priebehu štvrtého štvrťroka 2021. Deň konečnej splatnosti úveru je 31. marec 2024.

## 5. DOKUMENTY ZAHRNUTÉ PROSTREDNÍCTVOM ODKAZU

V Základnom prospekte, konkrétne v článku 4.9 Základného prospektu „*Finančné informácie týkajúce sa aktív a záväzkov, finančnej situácie a ziskov a strát Emitenta*“ sú formou odkazov uvedené nasledujúce informácie:

- (1) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2020, zostavená v súlade so SAS (ďalej len **Účtovná závierka 2020**). Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou účtovnou závierkou, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu.

Účtovná závierka 2020 je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:  
[https://euroveacity.sk/sites/default/files/2021-04/Eurovea%20%20financing%2C%20s.r.o.%20-%20V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%A1%20spr%C3%A1va%202020\\_0.pdf](https://euroveacity.sk/sites/default/files/2021-04/Eurovea%20%20financing%2C%20s.r.o.%20-%20V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%A1%20spr%C3%A1va%202020_0.pdf)

- (2) Auditovaná individuálna účtovná závierka Emitenta k 31. decembru 2019, zostavená v súlade so SAS (ďalej len **Účtovná závierka 2019**). Základný prospekt musí byť čítaný spolu s vyššie uvedenou účtovnou závierkou, ktorá sa považuje za súčasť Základného prospektu.

Účtovná závierka 2019 je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:  
<https://euroveacity.sk/sites/default/files/2020-08/Eurovea%20%20financing%2C%20s.r.o.%20sprava%20nezavisleho%20auditora.pdf>

- (3) Neauditovaná priebežná individuálna účtovná závierka Emitenta k 30. júnu 2021, zostavená v súlade so SAS (ďalej len **Priebežná účtovná závierka 2021**).

Priebežná účtovná závierka 2021 je dostupná na nasledujúcom hypertextovom odkaze:  
<https://euroveacity.sk/sites/default/files/2021-08/Eurovea%20%20financing%2C%20s.r.o.%20-%20priebezna%20uctovna%20zavierka%20k%2030.6.2021.pdf>



**6. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

- (1) Nasledovné dokumenty budú bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta ([www.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy)) do doby splatenia príslušnej emisie Dlhopisov:
- (a) Základný prospekt a jeho aktualizácie prostredníctvom dodatku/dodatkov k Základnému prospektu (ďalej len **Dodatok/Dodatky k Základnému prospektu**);
  - (b) príslušné Konečné podmienky, vyhotovené k jednotlivej emisii Dlhopisov;
  - (c) príslušný Súhrn emisie (ak bude vyhotovený) vyhotovený k jednotlivej emisii Dlhopisov, ktorý bude priložený k príslušným Konečným podmienkam (ďalej len **Súhrn emisie**);
  - (d) zakladateľská listina Emitenta;
  - (e) oznamy pre Majiteľov príslušnej emisie Dlhopisov; a
  - (f) zápisnice zo Schôdzí Majiteľov príslušnej emisie Dlhopisov.
- (2) Nasledovné dokumenty budú bezplatne prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta ([www.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy)) počas platnosti Základného prospektu:
- (a) Účtovná závierka 2020;
  - (b) Účtovná závierka 2019;
  - (c) Priebežná účtovná závierka 2021;
  - (d) každá ďalšia zverejnená účtovná závierka Emitenta.

## 7. SPOLOČNÉ PODMIENKY

*Táto časť Základného prospektu obsahuje niektoré informácie uvedené v hranatých zátvorkách, v ktorých nie sú doplnené konkrétne údaje, alebo ktoré obsahujú len všeobecný popis (resp. ich všeobecné zásady alebo alternatívy). Tieto, v čase vyhotovenia Základného prospektu neznáme údaje, ktoré sa týkajú Dlhopisov, stanoví Emitent pre jednotlivé Emisie v Konečných podmienkach (ako sú definované nižšie), ktoré budú vypracované a zverejnené vo forme uvedenej v článku 8. Základného prospektu „Formulár Konečných podmienok“.*

*Pojem „Dlhopisy“ na účely tohto článku 7. znamená len dlhopisy príslušnej Emisie a nemá byť interpretovaný ako všetky dlhopisy priebežne alebo opakovane vydávané Emitentom v rámci Programu, ktoré sa v tejto časti označujú všeobecne ako „dlhopisy vydané na základe Programu“.*

*Všetky emisie Dlhopisov vydané v rámci Programu na základe Základného prospektu sa budú riadiť Spoločnými podmienkami uvedenými v tomto článku 7. (ďalej len **Spoločné podmienky**) a príslušnými Konečnými podmienkami. Pod pojmom Konečné podmienky sa na účely Spoločných podmienok a v zmysle článku 8 ods. 4 a 5 Nariadenia o prospekte rozumie dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé Emisie, a ktorý bude obsahovať konkrétne údaje, ktorých popis alebo alternatívne znenie je v Spoločných podmienkach uvedený v hranatých zátvorkách (ďalej len **Konečné podmienky**).*

### 7.1 Údaje o cenných papieroch

Tento článok 7.1 Spoločných podmienok v spojení s časťou A Konečných podmienok nahrádza emisné podmienky príslušnej Emisie (ďalej spolu len **Podmienky**). V záujme prehľadnosti sú jednotlivé články Podmienok číslované samostatne.

## 1. EMITENT DLHOPISOV, PRÁVNE PREDPISY A SCHVÁLENIA

1.1 Dlhopisy sú vydávané spoločnosťou Eurovea 2 financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 52 769 071, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/B (ďalej len **Emitent**) v súlade so zákonom č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon 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**) (ďalej len **Dlhopisy** a každá jednotlivá emisia Dlhopisov len **Emisia**).

1.2 Dlhopisy sú vydávané v rámci ponukového programu vydávania dlhopisov v objeme do 85 000 000 EUR v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte (ďalej len **Program**). Program bol schválený rozhodnutím konateľ'a Emitenta zo dňa 15. júla 2020. Schválenie iným orgánom Emitenta sa nevyžaduje.

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

2.1 Druhom cenného papiera je dlhopis. Dlhopis nie je zabezpečeným dlhopisom.

2.2 Názov Dlhopisov je [**Názov**].

2.3 Celková menovitá hodnota Emisie, a teda najvyššia suma menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov, je do [**Celkový objem Emisie**] (ďalej len **Celkový objem Emisie**). Menovitá

hodnota každého Dlhopisu bude [**Menovitá hodnota**] (ďalej len **Menovitá hodnota**). Celkový počet vydaných Dlhopisov bude najviac [**Celkový počet Dlhopisov**].

2.4 ISIN Dlhopisov je [**ISIN**].

2.5 FISN Dlhopisov je [**FISN**].

2.6 Dlhopisy budú vydané v mene euro.

2.7 Pri stanovení emisného kurzu (ďalej len **Emisný kurz**) a výnosu Dlhopisov ako rozdielu medzi Menovitou hodnotou a Emisným kurzom sa uvažuje s ročným výnosom do splatnosti [**Uvažovaný ročný výnos do splatnosti**]. Pre Dátum emisie (ako je definovaný nižšie) ako prvý deň úpisu je Emisný kurz podľa nižšie uvedeného vzorca stanovený na [**Percentuálna hodnota emisného kurzu**] Menovitej hodnoty. Emisný kurz sa uvádza v percentách Menovitej hodnoty a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta, pričom do výpočtu nie sú zahrnuté žiadne poplatky. Emisný kurz každého Dlhopisu upísaného po Dátume emisie sa vypočíta podľa nasledovného vzorca:

$$EK = \frac{1}{(1 + [\text{Uvažovaný ročný výnos do splatnosti}])^{\text{Zostávajúca splatnosť}}} * 100$$

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

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

### 3. PODOBA, FORMA A SPÔSOB VYDANIA DLHOPISOV

3.1 Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera evidovaného v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s., so sídlom ul. 29. augusta 1/A, 814 80 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 338 976, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 493/B (ďalej len **CDCP**).

3.2 Dlhopisy budú vydané vo forme na doručiteľa.

3.3 Dátum vydania Dlhopisov (tiež **Dátum emisie**) je stanovený na [**Dátum Emisie**]. Dlhopisy budú vydané na základe verejnej ponuky podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, predovšetkým podľa Zákona o dlhopisoch a Zákona o cenných papieroch.

### 4. MAJITELIA DLHOPISOV A ZÁSTUPCA

4.1 Majiteľmi Dlhopisov budú osoby, ktoré budú evidované ako majitelia dlhopisov v Príslušnej evidencii (ďalej len **Majitelia**, pričom tento pojem zahŕňa aj jedného **Majiteľa**). Ak sú niektoré Dlhopisy evidované na držiteľskom účte vedenom CDCP, Emitent si vyhradzuje právo spoľahnúť sa na oprávnenie každej osoby, ktorá eviduje Majiteľa pre Dlhopisy evidované na držiteľskom účte, v plnom rozsahu zastupovať (priamo alebo nepriamo) Majiteľa

a vykonávať voči Emitentovi na účet Majiteľa všetky právne úkony (či už v jeho mene alebo vo vlastnom mene) v súvislosti s Dlhopismi, akoby táto osoba bola ich majiteľom.

- 4.2 Pokiaľ právne predpisy alebo rozhodnutie súdu doručené Emitentovi nestanoví inak, budú Emitent a Administrátor pokladať každého Majiteľa za oprávneného majiteľa Dlhopisov vo všetkých ohľadoch a vyplácať mu platby v súlade s týmito Podmienkami.
- 4.3 Osoby, ktoré majú byť Majiteľmi a ktoré nebudú z akéhokoľvek dôvodu zapísané v evidencii CDCP alebo člena CDCP, sú povinné o tejto skutočnosti a o titule nadobudnutia Dlhopisov bez zbytočného odkladu informovať Emitenta, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do Určenej prevádzkarne.
- 4.4 Zástupca Majiteľov nebol ustanovený.
- 4.5 **Príslušná evidencia** znamená evidenciu Majiteľov vo vzťahu k Dlhopisom vedenú CDCP alebo členom CDCP, alebo internú evidenciu osoby, ktorá eviduje Majiteľa, ktorého Dlhopisy sú evidované na držiteľskom účte.

## 5. PREVODITEĽNOSŤ DLHOPISOV

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

## 6. PRÁVA SPOJENÉ S DLHOPISMI

- 6.1 Majiteľ má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty, právo na účasť a na hlasovanie na Schôdzi (ako je tento pojem definovaný nižšie) v súlade s Podmienkami a ďalšie práva upravené v Podmienkach.
- 6.2 Práva spojené s Dlhopismi nie sú obmedzené s výnimkou (i) obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne najmä podľa príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z., o konkurze a reštrukturalizácii, v znení neskorších predpisov (ďalej len **Zákon o konkurze**) a (ii) práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch.
- 6.3 K Dlhopisom sa neviažu žiadne predkupné ani výmenné práva.

## 7. STATUS ZÁVÄZKOV EMITENTA

- 7.1 Záväzky z Dlhopisov budú zakladať 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 rovnako.
- 7.2 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.

### 8. VYHLÁSENIE A ZÁVÄZOK EMITENTA

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

### 9. NEGATÍVNE ZÁVÄZKY EMITENTA

**Skupina** na účely Podmienok znamená v ktorýkoľvek deň spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, založenú a existujúcu podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat/Office 23, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísanú v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a cestovného ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 398212 (ďalej len **Trenesma Development**) a každú spoločnosť v ktorej Trenesma Development priamo alebo nepriamo vlastní aspoň 51 % podiel na základnom imaní a hlasovacích právach.

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

#### 9.1 Negatívne záväzky vo vzťahu k financovaniu a zaťaženiu Emitenta

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

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na:

- (a) 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;
- (b) akúkoľvek dohodu o podriadenosti pohľadávok uzatvorenú Emitentom v súvislosti so zmluvou o úvere / pôžičke, ktorá bude uzatvorená medzi Emitentom ako veriteľom a ktoroukoľvek spoločnosťou so Skupiny ako dlžníkom (každá takáto zmluva ďalej len **Vnútrokupinová úverová zmluva**); a
- (c) akékoľvek zabezpečovacie práva tretích osôb, vyplývajúce z právnych predpisov alebo vzniknuté na základe súdneho alebo správneho rozhodnutia inak ako z dôvodu porušenia povinnosti zo strany Emitenta.

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

## 9.2 Obmedzenie vo vzťahu k poskytovaniu financovania Emitentom

Emitent sa priamo ani nepriamo nestane veriteľom, ani inak neposkytne dlhové financovanie (úvery, pôžičky, upísanie alebo kúpa dlhopisov, atď.) akejkol'vek tretej osobe okrem úkonov v rámci svojej bežnej obchodnej činnosti.

Obmedzenie uvedené vyššie sa nevzťahuje na poskytnutie zo strany Emitenta úveru / pôžičky spoločnosti zo Skupiny v prípade, že takýto úver / pôžička bude poskytnutý(á) v súlade s podmienkami uvedenými nižšie:

- (a) úver / pôžička môže byť Emitentom poskytnutý(á) iba na základe písomnej zmluvy; a
- (b) dátum konečnej splatnosti poskytnutého úveru / pôžičky, vrátane príslušenstva, nesmie nastať neskôr než 30 dní pred Dňom konečnej splatnosti.

## 9.3 Obmedzenie distribúcií

Emitent nenavrhne uznesenie o rozdelení alebo vyplatení dividend, inej obdobnej výplaty alebo akejkol'vek inej platby (alebo úroku z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta, ani nerozdelí alebo nevypláti dividendu, inú obdobnú výplatu alebo akúkoľvek inú platbu (alebo úrok z nevyplatennej dividendy alebo inej výplaty) (v hotovosti ani ako nepeňažné plnenie) v súvislosti s imaním Emitenta alebo akýmkoľvek druhom majetkovej účasti v Emitentovi vrátane jeho kapitálových fondov (ďalej len **Distribúcia**). Pre odstránenie pochybností, Distribúcia nezahŕňa poskytnutie dlhového (vrátane podriadeného) financovania osobám v Skupine.

## 9.4 Obmedzenie premien

Emitent sa nezúčastní žiadneho splynutia, zlúčenia, rozdelenia, neuskutoční zmenu svojej právnej formy (s výnimkou prípadnej zmeny právnej formy na akciovú spoločnosť), nenadobudne účasť v žiadnej inej právnickej osobe a nepredá, nevloží do základného imania inej spoločnosti a inak neprevedie ani nezaloží svoj podnik.

## 9.5 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 Emitentom poskytnutých úverov / pôžičiek, alebo inak) nakladať inak než je uvedené nižšie:

- (a) úhrada nákladov na bežnú prevádzku a obchodnú činnosť Emitenta;
- (b) vykonávanie platieb predpokladaných týmito Podmienkami alebo dokumentmi súvisiacimi s emisiou Dlhopisov;
- (c) poskytnutie úveru / pôžičky spoločnosti v Skupine v súlade s článkom 9.2 vyššie; a

- (d) 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 v platnom znení, ktoré bude Emitent schopný speňažiť (a ktoré speňaží) najneskôr 30 dní pred Dňom konečnej splatnosti.

## 9.6 Obmedzenie transakcií s blízkymi osobami

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

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

## 10. INFORMAČNÁ POVINNOSŤ EMITENTA

10.1 Emitent predloží Majiteľom spôsobom podľa článku 20:

- (a) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. apríla každého kalendárneho roku, svoju riadnu auditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú k poslednému dňu účtovného obdobia za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta;
- (b) bezodkladne ako bude k dispozícii, avšak v každom prípade najneskôr do 30. septembra každého kalendárneho roku, svoju priebežnú polročnú neauditovanú individuálnu účtovnú závierku vyhotovenú za prvý kalendárny polrok za bezprostredne uplynulé účtovné obdobie Emitenta;
- (c) aktuálne informácie o všetkých úveroch a pôžičkách poskytnutých zo strany Emitenta; takéto informácie budú zahŕňať aktuálnu dlžnú čiastku istiny 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 9.2 vyššie, prípadne špecifikáciu rozporu pokiaľ tomu tak nie je;
- (d) potvrdenie, že (i) zo strany Emitenta nedošlo k porušeniu žiadnej jeho povinnosti podľa Podmienok a (ii) nedošlo k porušeniu žiadneho ustanovenia Podmienok (vrátane potvrdenia, že nenastal Prípád neplnenia záväzku);
- (e) potvrdenie, že nenastala žiadna skutočnosť, na základe ktorej by bol Emitent povinný zvolať Schôdzu;
- (f) podstatné informácie týkajúce sa výstavby obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office, pričom medzi informácie oznamované podľa tohto článku patria hlavne informácie o:
  - (i) aktuálnom stave výstavby obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office, vrátane, okrem iného, informácie, že projekt prebieha podľa vopred

stanoveného plánu, v akej fáze sa momentálne projekt nachádza a tiež o samotnom dokončení projektu, pokiaľ nastalo;

- (ii) hodnotení časového harmonogramu výstavby obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office a o prípadnom podstatnom zdržaní stavebných prác, pokiaľ nastalo; a

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

10.2 Informácie podľa odseku 10.1(c) až (f) vyššie bude Emitent oznamovať samostatne (pre vylúčenie pochybností takéto informácie môžu byť v súhrnnej správe, budú ale oddelené od účtovných závierok podľa odseku 10.1(a) a (b)) za bezprostredne predchádzajúce obdobie vždy do 30. apríla a do 30. septembra každého roka (ďalej len **rozhodný deň**). Prvýkrát takéto oznámenia vykoná najneskôr 30. septembra 2021 za obdobie od Dátumu emisie do 30. septembra 2021 (prípadne, pokiaľ Dátum emisie nastal po 30. septembri 2021, tak najneskôr v najbližšie nasledujúcom rozhodnom dni a za obdobie od Dátumu emisie do takéhoto rozhodného dňa). Povinnosť Emitenta podľa odseku 10.1(a) a (b) zahŕňa v každom prípade povinnosť predložiť účtovné závierky 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 odseku 10.1(c) až (f) vyššie bude podpísané štatutárnym orgánom Emitenta.

10.3 Emitent bude tiež zverejňovať podľa článku 20 všetky informácie, ktoré je povinný zverejniť podľa príslušných právnych predpisov v čase a v rozsahu požadovanými týmito právnymi predpismi. Uvedené platí aj pre zverejňovanie regulovaných informácií, pokiaľ budú Dlhopisy prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Ročnú účtovnú závierku overenú audítorom a priebežnú účtovnú závierku za každý finančný polrok zverejní Emitent vždy v lehotách podľa článku 10.2, pokiaľ z právnych predpisov nevyplýva povinnosť zverejnenie vykonať skôr.

10.4 Informácie, ktoré je Emitent povinný zverejňovať podľa tohto článku 10 bude v príslušnom období postačujúce zo strany Emitenta zverejniť jedenkrát s odkazom na všetky v tej dobe existujúce emisie dlhopisov vydaných na základe Programu (Emitent teda nebude povinný zverejňovať tieto informácie samostatne ku každej jednotlivej emisii dlhopisov vydaných na základe Programu).

## 11. VÝNOS DLHOPISOV

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

## 12. SPLATNOSŤ DLHOPISOV A ICH ODKÚPENIE

### 12.1 Konečné splatenie

- (a) Pokiaľ nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov, bude celková menovitá hodnota Dlhopisov splatná jednorazovo [**Dátum konečnej splatnosti**] (ďalej len **Deň konečnej splatnosti**).
- (b) Majiteľ nie je oprávnený žiadať predčasné splatenie Dlhopisov pred Dňom konečnej splatnosti Dlhopisov s výnimkou predčasného splatenia Dlhopisov podľa článku 14 nižšie.



## 12.2 Odkúpenie Dlhopisov

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

## 12.3 Možnosť predčasného splatenia Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta

- (a) Najskôr k druhému výročiu Dátumu emisie a následne k poslednému dňu každého mesiaca až do Dňa konečnej splatnosti môže Emitent písomným oznámením Majiteľom určiť, že všetky (nie len niektoré) Dlhopisy sa stávajú predčasne splatné. Každý takto stanovený deň bude **Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**. Oznámenie musí byť urobené najneskôr 40 dní pred príslušným Dňom predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta.
- (b) Každé určenie Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta je neodvolateľné a podlieha konvencii Pracovného dňa (ak by pripadol na deň, ktorý nie je Pracovným dňom, prípadne taký Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta na taký Pracovný deň, ktorý je najbližšie nasledujúcim Pracovným dňom).
- (c) Emitent je povinný v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k predčasnej splatnosti, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta (takáto čiastka ďalej len ako **Diskontovaná hodnota**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.7 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelený 360.
- (d) Súčasne so splátkou Diskontovanej hodnoty vyplatí Emitent každému Oprávnenému príjemcovi (ako je definovaný v článku 13.3 Podmienok) v prípade predčasnej splatnosti Dlhopisov z rozhodnutia Emitenta mimoriadny úrokový výnos. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu bude určená z Emisného kurzu, tak ako je uvedený v článku 2.7 pre Dátum emisie ako prvý deň úpisu, nasledovne :

**Obdobie v ktorom nastane Deň predčasnej splatnosti z rozhodnutia Emitenta**      **Výška mimoriadneho úrokového výnosu v EUR**

[Špecifikácia obdobia / období]

[Pre každé obdobie - špecifikácia mimoriadneho úrokového výnosu]

Každý Majiteľ kúpou alebo akýmkoľvek iným nadobudnutím Dlhopisov súhlasí s touto dohodou o určení čiastky splatnej pri predčasnom splatení z rozhodnutia Emitenta (vrátane

navýšenia o mimoriadny úrokový výnos), pričom táto dohoda predstavuje písomné vymedzenie práv a povinností Emitenta a Majiteľov.

#### 12.4 Právo Majiteľov požadovať odkúpenie Dlhopisov pri zmene kontroly Emitenta

- (a) Ak nastane zmena kontroly Emitenta, v dôsledku čoho súčasný (ku dňu vyhotovenia Základného prospektu) konečný vlastník Emitenta, Ing. Peter Korbačka, prestane byť oprávnený priamo alebo nepriamo vykonávať viac ako 51 % hlasovacích práv v Emitentovi, Emitent túto skutočnosť oznámi Majiteľom spôsobom podľa článku 20 bezodkladne, najneskôr však do piatich Pracovných dní, od kedy sa o takej skutočnosti dozvedel alebo pri vynaložení odbornej starostlivosti mal dozvedieť (ďalej len **Oznámenie o zmene kontroly**). Ak nastane uvedená zmena kontroly, každý Majiteľ bude oprávnený na základe žiadosti doručenej Emitentovi do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly požiadať Emitenta o odkúpenie všetkých ním vlastnených Dlhopisov a Emitent bude povinný takéto Dlhopisy odkúpiť najneskôr do 30 dní od dátumu Oznámenia o zmene kontroly (deň takéhoto odkúpenia bude **Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa**). Dlhopisy odkúpené Emitentom nezanikajú a je na uvážení Emitenta, či ich bude držať v majetku Emitenta a prípadne ich znovu predá alebo ich oznámením Administrátorovi urobí predčasne splatnými ku dňu uvedenom v takom oznámení. V ten deň práva a povinnosti z Dlhopisov bez ďalšieho zanikajú z titulu splynutia práv a povinností (záväzkov) v jednej osobe.
- (b) Žiadosť podľa odseku vyššie bude mať formu podpísaného písomného oznámenia s úradne osvedčenou pravosťou podpisu alebo podpisov Majiteľa alebo osôb za neho konajúcich. V prípade právnických osôb bude žiadosť doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Majiteľ registrovaný. V žiadosti je Majiteľ povinný uviesť počet Dlhopisov, o odkúpenie ktorých žiada, a dostatočné údaje o účte Majiteľa umožňujúce Emitentovi uhradiť Majiteľovi cenu za odkúpenie. Spolu so žiadosťou Majiteľ predloží výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je Majiteľom v ním udávanom množstve ku dňu podpisania žiadosti.
- (c) Emitent je povinný v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa odkúpiť predmetné Dlhopisy a splatiť Majiteľovi Menovitú hodnotu každého ním vlastneného Dlhopisu s úpravou podľa dohody v tomto bode nižšie. Výnos Dlhopisov je určený ako rozdiel Menovitej hodnoty a Emisného kurzu a ak dôjde k odkúpeniu príslušných Dlhopisov Emitentom, znamená to, že Majiteľ poskytol Emitentovi financovanie na kratšiu dobu, než bolo predpokladané na účely výpočtu Emisného kurzu a stanovenie výnosu Dlhopisu ako rozdielu Emisného kurzu a Menovitej hodnoty k predpokladanému Dňu konečnej splatnosti. Preto čiastka, ktorú bude Emitent povinný zaplatiť Majiteľom v Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa (takáto čiastka ďalej len ako **Čiastka odkúpenia**) bude zahŕňať krátenie výnosu a bude vypočítaná podľa vzorca uvedeného v článku 2.7 Podmienok, pričom Zostávajúca splatnosť bude stanovená ako počet dní odo Dňa odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa do Dňa konečnej splatnosti podľa Konvencie BCK Standard 30E/360 vydelenej 360.
- (d) Súčasne so splátkou Čiastky odkúpenia vyplatí Emitent každému príslušnému Majiteľovi mimoriadny úrokový výnos. Hodnota mimoriadneho úrokového výnosu, prislúchajúceho k jednému Dlhopisu, bude vypočítaná ako 1 % z Čiastky odkúpenia vzťahujúcej sa k danému Dlhopisu.

#### 12.5 Domnienka splatenia

Ak Emitent uhradí Administrátorovi čiastku Menovitej hodnoty každého z Dlhopisov splatných podľa Podmienok, všetky záväzky Emitenta z Dlhopisov zaplatiť tieto čiastky budú

na účely Podmienok považované za úplne splnené ku dňu pripísania príslušných čiastok na príslušný účet Administrátora.

### 13. SPÔSOB, TERMÍN A MIESTO SPLATENIA

#### 13.1 Mena

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

#### 13.2 Deň výplaty

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

#### 13.3 Určenie práva na obdržanie výplat súvisiacich s Dlhopismi

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

#### 13.4 Vykonávanie platieb

- (a) Administrátor bude vykonávať výplatu Menovitej hodnoty 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.

- (b) Inštrukcia bude mať formu podpísaného písomného vyhlásenia (s úradne osvedčenou pravosťou podpisu/podpisov alebo overeným podpisom oprávneným pracovníkom Administrátora), ktoré bude obsahovať dostatočné údaje o účte Oprávneného príjemcu umožňujúce Administrátorovi platbu vykonať. V prípade právnických osôb bude inštrukcia doplnená o originál alebo kópiu platného výpisu z obchodného registra alebo iného obdobného registra, v ktorom je Oprávnený príjemca registrovaný, pričom správnosť údajov v tomto výpise z obchodného registra alebo z obdobného registra overí zamestnanec Administrátora ku Dňu výplaty (takáto inštrukcia spolu s výpisom z obchodného registra alebo iného obdobného registra (ak je relevantný) a prípadnými ostatnými príslušnými prílohami ďalej len **Inštrukcia**).
- (c) Inštrukcia musí byť s obsahom a vo forme zodpovedajúcej konkrétnym požiadavkám Administrátora, pričom Administrátor bude oprávnený vyžadovať dostatočne uspokojivý dôkaz o tom, že osoba, ktorá Inštrukciu podpísala, je oprávnená v mene Oprávneného príjemcu takúto Inštrukciu podpísať. Takýto dôkaz musí byť Administrátorovi doručený taktiež najneskôr päť Pracovných dní pred Dňom výplaty. V tomto ohľade bude Administrátor predovšetkým oprávnený požadovať:
- (i) predloženie plnej moci v prípade, ak za Oprávneného príjemcu bude konať zástupca; a/ alebo
  - (ii) dodatočné potvrdenie Inštrukcie od Oprávneného príjemcu.
- (d) Akýkoľvek Oprávnený príjemca, ktorý v súlade s akoukoľvek príslušnou medzinárodnou zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia (ktorej je Slovenská republika zmluvnou stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnenie, je povinný doručiť Administrátorovi spolu s Inštrukciou ako jej neoddeliteľnú súčasť aktuálny doklad o svojom daňovom domicile a ďalšie doklady, ktoré si môže Administrátor a príslušné daňové orgány vyžiadať. Bez ohľadu na toto svoje oprávnenie nebudú Administrátor ani Emitent preverovať správnosť a úplnosť takýchto Inštrukcií a neponesú žiadnu zodpovednosť za škody spôsobené omeškaním Oprávneného príjemcu s doručením Inštrukcie ani nesprávnosťou či inou vadou takejto Inštrukcie. Ak vyššie uvedené doklady a najmä doklad o daňovom domicile nebudú Administrátorovi doručené v stanovenej lehote, bude Administrátor postupovať, akoby mu doklady predložené neboli. Oprávnený príjemca môže tieto podklady dokazujúce nárok na daňové zvýhodnenie doručiť následne a žiadať Emitenta prostredníctvom Administrátora o refundáciu zrážkovej dane. Emitent má v takomto prípade právo požadovať od Oprávneného príjemcu úhradu všetkých priamych aj nepriamych nákladov vynaložených na refundáciu dane. V prípade originálov cudzích úradných listín alebo úradného overenia v cudzine si Administrátor môže vyžiadať poskytnutie príslušného vyššieho alebo ďalšieho overenia, resp. apostily podľa Haagskej dohody o apostilácii (podľa toho, čo je relevantné).
- (e) Administrátor môže ďalej žiadať, aby všetky dokumenty vyhotovené v cudzom jazyku boli dodané s úradným prekladom do slovenského jazyka. Pokiaľ Inštrukcia obsahuje všetky náležitosti podľa tohto odseku a je Administrátorovi oznámená v súlade s týmto odsekom a vo všetkých ostatných ohľadoch vyhovuje požiadavkám tohto odseku, je považovaná za riadnu. Záväzok splatiť Menovitú hodnotu Dlhopisu sa považuje za splnený riadne a včas, pokiaľ je príslušná čiastka poukázaná Oprávnenému príjemcovi v súlade s riadnou Inštrukciou podľa tohto článku a pokiaľ je najneskôr v príslušný deň splatnosti takejto čiastky pripísaná

na účet banky takéhoto Oprávneného príjemcu. Emitent ani Administrátor nie sú zodpovední za omeškanie výplaty akejkoľvek dlžnej čiastky spôsobenej tým, že:

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

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

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

### 13.5 Zmena spôsobu a miesta uskutočňovania platieb

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

## 14. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ

### 14.1 Prípady neplnenia záväzkov

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

- (a) **Neplnenie.** Akákoľvek platba v súvislosti s Dlhopismi nie je uhradená do 10 Pracovných dní od dátumu jej splatnosti.
- (b) **Porušenie ostatných záväzkov z Dlhopisov.** Emitent poruší alebo nesplní akýkoľvek ďalší záväzok (iný než uvedený v odseku (a) vyššie) vo vzťahu k Dlhopisom, vyplývajúci z Podmienok alebo je v omeškaní s plnením alebo dodržiavaním akéhokoľvek z jeho ďalších záväzkov z Dlhopisov alebo v súvislosti s nimi a takéto porušenie alebo nesplnenie Emitent nenapravil v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek Majiteľom listom doručeným Emitentovi priamo alebo prostredníctvom Administrátora. Porušenie alebo nesplnenie podľa tohto bodu Emitent bezodkladne oznámi Majiteľom.
- (c) **Neplnenie ostatných záväzkov Emitenta (Cross-default).** Pokiaľ akýkoľvek splatný Záväzok Emitenta v celkovej čiastke prevyšujúcej 1 000 000 EUR (alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene) nebude Emitentom splatený i napriek

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

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

- (d) **Platobná neschopnosť.** (i) Emitent podá návrh na vyhlásenie konkurzu alebo obdobné konanie, účelom ktorého je speňaženie majetku dlžníka a kolektívne uspokojenie veriteľov alebo postupné uspokojenie veriteľov dohodnuté v reštrukturalizačnom pláne podľa platného a účinného zákona o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej len **Obdobné konanie**) na svoj majetok; (ii) na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike vyhlásený konkurz alebo Obdobné konanie; (iii) návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok Emitenta je súdom v Slovenskej republike zamietnutý výlučne z dôvodu, že Emitentov majetok by nekryl ani náklady a výdavky spojené s konkurzným konaním; alebo (iv) Emitent navrhne alebo vykoná akúkoľvek dohodu o odklade, o opätovnom zostavení časového harmonogramu alebo inej úprave všetkých svojich dlhov z dôvodu, že ich nebude schopný uhradiť v čase ich splatnosti.
- (e) **Začatie konkurzného, reštrukturalizačného alebo podobného konanie.** 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 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, exekúcii alebo obdobnému právnemu konaniu postihujúcemu akúkoľvek časť majetku, aktív alebo výnosov Emitenta, ktorých hodnota jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje čiastku 1 000 000 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) **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.
- (l) **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.

#### 14.2 Následky Prípady neplnenia záväzkov

- (a) Emitent bezodkladne upovedomí Majiteľov o tom, že nastal Prípady neplnenia záväzkov.
- (b) Ak nastane a bude pretrvávajúť akýkoľvek Prípady neplnenia záväzkov môžu Majitelia, ktorí sú Majiteľmi Dlhopisov, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej Menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, písomným oznámením požiadať o zvolanie Schôdze v súlade s článkom 19.1 nižšie (ďalej tiež len **Žiadosť o zvolanie Schôdze**), za účelom hlasovania o možnosti uplatnenia práva požadovať predčasnú splatnosť Dlhopisov.

#### 14.3 Vylúčenie opakovania

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

#### 14.4 Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

- (a) Ak nie je uvedené inak, záväzky Emitenta z Dlhopisov (teda záväzkov splatiť Menovitú hodnotu (s prípadnou úpravou podľa článku 14.5 nižšie)) sa stanú predčasne splatné k poslednému Pracovnému dňu v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom Majiteľ doručil písomnú žiadosť o predčasné splatenie Dlhopisov (ďalej tiež len **Deň predčasnej splatnosti**). Takáto žiadosť môže byť podaná len po rozhodnutí Schôdze o uplatnení práva predčasnej splatnosti (s výnimkou podľa článku 19.6 nižšie) a musí byť doručená písomne Emitentovi a Administrátorovi. Pre vykonanie platby musí príslušný Oprávnený príjemca doručiť

Administrátorovi Inštrukciu podľa článku 13.4 vyššie, ostatné ustanovenia o vykonávaní platieb sa použijú primerane.

- (b) Emitent sám alebo prostredníctvom Administrátora je oprávnený požadovať od Majiteľa, ktorý žiada predčasné splatenie Dlhopisov, takú súčinnosť, aby bolo zabezpečené, že Dlhopisy budú po predčasnom splatení zrušené.

### 14.5 Čiastka predčasného splatenia

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

## 15. PREMLČANIE

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

## 16. URČENÁ PREVÁDZKAREŇ A ADMINISTRÁTOR

### 16.1 Určená prevádzkareň a výplatné miesto

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

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

### 16.2 Administrátor

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

### 16.3 Ďalší, resp. iný Administrátor a iná Určená prevádzkareň

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



#### 16.4 Vzťah Administrátora a Majiteľov

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

#### 17. KOTAČNÝ AGENT

17.1 Činnosť kотаčného 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 kотаčného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov na príslušný regulovaný trh inú alebo ďalšiu osobu s príslušným oprávnením na výkon takejto činnosti (ďalej len **Kotačný agent**). Táto zmena nesmie spôsobiť Majiteľom podstatnú ujmu.

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

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

#### 18. ZMENY A VZDANIE SA NÁROKOV

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

#### 19. SCHÔDZA MAJITEĽOV DLHOPISOV

##### 19.1 Iniciovanie schôdze Majiteľov

(a) Majitelia, ktorých menovitá hodnota je najmenej 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných a nesplatených Dlhopisov, majú právo požiadať písomne o zvolanie Schôdze Majiteľov (ďalej len **Schôdza**) v súlade so Zákonom o dlhopisoch a ak nastane Prípád neplnenia záväzkov. Žiadosť o zvolanie Schôdze musí byť doručená Emitentovi. Každý Majiteľ, ktorý požiada o zvolanie Schôdze, je povinný v Žiadosti uviesť, aký počet Dlhopisov vlastní a spolu so Žiadosťou o zvolanie Schôdze predložiť výpis z Príslušnej evidencie preukazujúci, že je v zmysle článku 4 vyššie v ním udávanom množstve ku dňu podpísania Žiadosti o zvolanie Schôdze.

(b) Žiadosť o zvolanie Schôdze môže byť príslušným Majiteľom vzata späť, avšak len ak je takéto späťvzatie doručené Emitentovi a Administrátorovi najneskôr tri Pracovné dni pred konaním Schôdze. Späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze nemá vplyv na prípadnú Žiadosť o zvolanie Schôdze iných Majiteľov. Ak sa Schôdza neuskutoční výlučne pre späťvzatie Žiadosti o zvolanie Schôdze, prísluší Majitelia sú spoločne a nerozdielne povinní Emitentovi nahradiť náklady doposiaľ vynaložené na prípravu Schôdze.

##### 19.2 Zvolanie Schôdze

(a) Emitent je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote 15 Pracovných dní zvolať Schôdzu aj bez žiadosti Majiteľov, ak nastane a pretrváva Prípád neplnenia

záväzkov (kde za pretrvávajúci Prípád neplnenia záväzkov sa bude považovať taký, ktorý nebol napravený).

- (b) Emitent je povinný zabezpečiť zvolanie Schôdze bez zbytočného odkladu, najneskôr však v lehote 15 Pracovných dní od doručenia Žiadosti o zvolanie Schôdze. Emitent je tiež kedykoľvek oprávnený zavolať Schôdzu z vlastného podnetu.
- (c) Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí Emitent, ak nie je uvedené inak. Emitent však má právo požadovať náhradu nákladov na zvolanie Schôdze od Majiteľov dlhopisov, ktorí podali Žiadosť o zvolanie Schôdze bez vážneho dôvodu, najmä keď Eminent riadne plní povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a nenastal Prípád neplnenia záväzkov. Náklady spojené s účasťou na Schôdzi si hradí každý účastník sám.
- (d) Emitent môže zavolať aj spoločnú Schôdzu všetkých Majiteľov dlhopisov vydaných na základe Programu, hlasovania však budú prebiehať samostatne.

### 19.3 Oznámenie o zvolaní Schôdze

- (a) Emitent je povinný uverejniť oznámenie o zvolaní Schôdze spôsobom ustanoveným v článku 20 nižšie, a to najneskôr päť Pracovných dní pred dňom konania Schôdze.
- (b) Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň:
  - obchodné meno, IČO a sídlo Emitenta;
  - označenie Dlhopisov v rozsahu minimálne názov Dlhopisu, dátum emisie a ISIN;
  - miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miesto konania Schôdze musí byť v Bratislave, dátum konania Schôdze musí pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr ako o 11:00 h a neskôr ako 16:00 h;
  - program Schôdze, pričom voľba Predsedu Schôdze musí byť prvým bodom programu Schôdze; to neplatí, ak Schôdzu zvoláva Emitent z vlastného podnetu, v tom prípade Schôdzi predsedá osoba menovaná Emitentom; a
  - Rozhodný deň pre účasť na Schôdzi.
- (c) Ak odpadne dôvod pre zvolanie Schôdze, Emitent ju môže odvolať rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

### 19.4 Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze a hlasovať na nej

- (a) Osoby oprávnené zúčastniť sa Schôdze

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

Osoba oprávnená k účasti na Schôdzi môže byť zastúpená splnomocnencom, ktorý sa na začiatku konania Schôdze preukáže a odovzdá Predsedovi Schôdze (ako je tento

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

### (b) Hlasovacie právo

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

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

### (c) Účasť ďalších osôb na Schôdzi

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

## 19.5 Priebeh a rozhodovanie Schôdze

### (a) Uznášaniaschopnosť

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

### (b) Predseda Schôdze

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

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

### (c) Rozhodovanie Schôdze

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

Po tom, ako Predseda Schôdze oznámi znenie navrhovaného uznesenia, každý Hlasujúci majiteľ po výzve Predsedu Schôdze vyhlási, či (i) je za prijatie navrhovaného uznesenia, (ii) je proti prijatiu navrhovaného uznesenia, alebo (iii) sa zdržiava hlasovania, pričom každé takéto vyhlásenie bude zaznamenané prítomným notárom. Po ukončení hlasovania všetkých Hlasujúcich majiteľov vyššie uvedeným spôsobom a po tom, ako sa vyhodnotia jeho výsledky, Predseda Schôdze po dohode s prítomným notárom oznámi účastníkom Schôdze, či sa navrhované uznesenie prijalo alebo neprijalo potrebným počtom hlasov Hlasujúcich majiteľov, pričom takéto vyhlásenie spolu so záznamom prítomného notára o výsledku hlasovania bude nezvratným a konečným dôkazom o výsledku hlasovania.

Schôdza môže rozhodnúť o predčasnej splatnosti Dlhopisov ku Dňu predčasnej splatnosti v Prípade neplnenia záväzkov, iba ak tento pretrváva v čase rozhodovania Schôdze. V prípade, že Schôdza prijme uznesenie o predčasnej splatnosti Dlhopisov bez splnenia podmienok uvedených vyššie, nebude takéto uznesenie pre Emitenta a Majiteľov záväzné a nebude sa k nemu v takomto rozsahu prihliadať.

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

### (d) Odloženie Schôdze

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

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

### (e) Zápisnica z rokovania Schôdze

Priebeh konania každej Schôdze (vrátane, ale bez obmedzenia, (i) programu rokovania Schôdze, (ii) jednotlivých uznesení, ktoré Schôdza prijala, a (iii) výsledkov hlasovania Schôdze k jednotlivým uzneseniam) bude zaznamenaný v notárskej zápisnici

vyhotovenej na Schôdzi, pričom jeden odpis bude vyhotovený pre Emitenta prítomným notárom. Zápisnice, ktoré budú náležite uschované u Emitenta, budú nevyvrátiteľným dôkazom o skutočnostiach v takýchto zápisniciach obsiahnutých a pokiaľ sa nepreukáže opak, budú preukazovať skutočnosť, že sa každá Schôdza, ktorej priebeh bude v zápisnici zaznamenaný, náležite zvolala a/alebo konala a že všetky uznesenia takej Schôdze boli prijaté v súlade s požiadavkami podmienok Dlhopisov. Emitent je povinný zápisnicu zverejniť do 14 dní odo dňa jej vyhotovenia.

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

#### 19.6 Práva nesúhlasiacich alebo nehlasujúcich Majiteľov

- (a) Ak Schôdza odsúhlasí zmeny náležitostí Dlhopisov uvedených v § 3 ods. 1 písm. d), e), f), k), m) a n) Zákona o dlhopisoch, môže Majiteľ, ktorý podľa zápisnice hlasoval na Schôdzi proti návrhu alebo sa Schôdze nezúčastnil, požiadať o predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu (s prípadnou úpravou podľa článku 14.5) alebo o zachovanie práv a povinností Emitenta a Majiteľa podľa Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze (ďalej len **Žiadosť**).
- (b) Žiadosť musí byť podaná do 30 dní od konania Schôdze, inak právo podľa tohto odseku zaniká. Emitent je povinný do 30 dní od doručenia Žiadosti vyplatiť Majiteľa v súlade s článkom 14.4 a 13 vyššie alebo zabezpečiť voči tomuto Majiteľovi zachovanie Podmienok v znení neovplyvnenom rozhodnutím Schôdze.

19.7 Právo požadovať predčasné splatenie Menovitej hodnoty každého ním vlastneného Dlhopisu podľa tohto odseku má tiež každý Majiteľ v prípade, ak nastal a pretrváva Prípád neplnenia záväzkov a Emitent napriek doručeniu žiadosti Majiteľov podľa článku 19.1 vyššie nezvolá Schôdzu ani do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na zvolanie Schôdze podľa článku 19.2 vyššie.

### 20. OZNÁMENIA

- 20.1 Akékoľvek oznámenia Majiteľom v súvislosti s Dlhopismi budú platné, pokiaľ budú uverejnené v slovenskom jazyku v príslušnej vyhradenej časti webového sídla Emitenta [www.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy).
- 20.2 Ak stanovia kogentné právne predpisy pre uverejnenie niektorého z oznámení Majiteľom iný spôsob, bude takéto oznámenie považované za uverejnené jeho uverejnením spôsobom predpísaným príslušným právnym predpisom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takeého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia. Informácie a zmeny, pre ktoré sa vyžaduje vyhotovenie dodatku k Základnému prospektu, budú zverejnené rovnakým spôsobom ako Základný prospekt.
- 20.3 Akékoľvek oznámenie Emitentovi v súvislosti s Dlhopismi bude riadne vykonané, pokiaľ bude doručené na nasledovnú adresu:

Eurovea 2 financing, s.r.o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

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

## **21. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A SPORY**

- 21.1 Dlhopisy budú vydané v súlade so Zákonom o dlhopisoch a Majitelia majú práva a povinnosti vyplývajúce z tohto zákona, z Podmienok a zo Zákona o cenných papieroch, pričom postup ich vykonania vyplýva z príslušných právnych predpisov a Podmienok.
- 21.2 Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov a v súvislosti s nimi sa budú riadiť, interpretovať a vykladať v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 21.3 Prospekt a Podmienky môžu byť preložené do českého, anglického alebo iných jazykov. V prípade akýchkoľvek rozporov medzi rôznymi jazykovými verziami bude rozhodujúca slovenská jazyková verzia.
- 21.4 Všetky prípadné spory medzi Emitentom a Majiteľmi, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s Dlhopismi, budú s konečnou platnosťou riešené príslušnými súdmi v Slovenskej republike.

*[Konec samostatne číslovanej časti Spoločných podmienok]*

### 7.2 Podmienky ponuky

Emisie dlhopisov vydaných na základe Programu, budú vydávané a ponúkané v rámci primárneho predaja (upísania) prostredníctvom Hlavného manažéra, spoločnosti J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8, Česká republika, IČO: 47115378, ktorá pôsobí v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 964 693. Emitent pred vydaním každej Emisie dlhopisov vydaných na základe Programu uzavrie s Hlavným manažérom zmluvu o umiestnení dlhopisov danej Emisie bez pevného záväzku. Emitent súhlasí s následnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu v Slovenskej republike, ktorú bude vykonávať Hlavný manažér alebo akýkoľvek iný poverený finančný sprostredkovateľ v Slovenskej republike a, pre prípad, že by takáto ponuka bola verejnou ponukou, udeľuje svoj súhlas s použitím tohto Základného prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov (v podrobnostiach k sekundárnej ponuke Dlhopisov nižšie).

Dlhopisy budú ponúkané na území Slovenskej republiky na základe verejnej ponuky cenných papierov podľa Nariadenia o prospekte.

#### Podmienky primárnej verejnej ponuky

Ponuka Dlhopisov prostredníctvom primárneho predaja (upísania) Dlhopisov potrvá odo dňa [**Dátum začiatku ponuky**] do dňa [**Dátum ukončenia ponuky**] (12:00 hod.) (ďalej len **Ponuka**).

Dňom začiatku vydávania Dlhopisov (t. j. začiatku pripisovania Dlhopisov na účty v Príslušnej evidencii) a zároveň aj dňom vydania Dlhopisov bude Dátum emisie (ďalej tiež 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 upísanie Dlhopisov alebo jeden mesiac po upísaní najvyššej sumy menovitých hodnôt Dlhopisov (podľa toho, čo nastane skôr).

Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy v menšom objeme, než bola najvyššia suma menovitých hodnôt Dlhopisov, pričom Emisia sa bude aj v takom prípade považovať za úspešnú. Uvedené zahŕňa možnosť Emitenta pozastaviť alebo ukončiť ponuku na základe svojho rozhodnutia (v závislosti na svojej aktuálnej potrebe financovania), pričom po ukončení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované a po pozastavení ponuky ďalšie objednávky nebudú akceptované, až kým Emitent nezverejní informáciu o pokračovaní ponuky. Emitent vždy zverejní informáciu o ukončení ponuky, pozastavení ponuky alebo pokračovaní v ponuke vopred na vyhradenej časti webového sídla Emitenta [www.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy).

Minimálna výška objednávky je stanovená na [**Minimálna výška objednávky**]. Maximálna výška objednávky (teda maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým investorom) je obmedzená len najvyššou sumou menovitých hodnôt vydávaných Dlhopisov.

Podmienkou účasti na verejnej ponuke je preukázanie totožnosti investora platným dokladom totožnosti. Investori budú oslovení najmä použitím prostriedkov diaľkovej komunikácie. Podmienkou získania Dlhopisov prostredníctvom Hlavného manažéra je uzavretie zmluvy o poskytovaní investičných služieb medzi investorom a Hlavným manažérom a podanie pokynu na obstaranie nákupu Dlhopisov podľa tejto zmluvy. Po upísaní a pripísaní Dlhopisov na účty Majiteľov bude Majiteľom zaslané potvrdenie o upísaní Dlhopisov, pričom obchodovanie s Dlhopismi bude možné začať najskôr po vydaní Dlhopisov a po prijatí Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Vo vzťahu k Dlhopisom neexistujú žiadne predkupné práva ani práva na prednostné upísanie.

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.

Výsledky primárneho predaja (upísania) budú uverejnené na verejne dostupnom mieste v Určenej prevádzkarni a tiež na webovom sídle Emitenta v deň nasledujúci po skončení lehoty vydávania Dlhopisov alebo bezprostredne po vydaní všetkých Dlhopisov. Dlhopisy budú na základe pokynu Hlavného manažéra bez zbytočného odkladu pripísané na účty Majiteľov vedené v Príslušnej evidencii oproti zaplatení Emisného kurzu dotknutých Dlhopisov.

**[Informácia o poplatkoch účtovaných investorom – [V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného 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 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk), v časti Užitočné informácie, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,9 % celkového objemu Emisie.] alebo [Opis poplatkov účtovaných investorom]].**

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.

Neexistujú žiadne subjekty, ktoré majú pevný záväzok konať ako sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní a/alebo poskytujúci likviditu prostredníctvom nákupných a predajných cenových ponúk.

### **Sekundárna verejná ponuka Dlhopisov, súhlas s použitím Základného prospektu**

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 Základného prospektu na účely takejto následnej verejnej ponuky Dlhopisov. Pre odstránenie pochybností Emitent dáva súhlas na použitie Základného prospektu vybraným finančným sprostredkovateľom. Podmienkou udelenia súhlasu s použitím Základného prospektu je písomné povolenie Eminentu s použitím Základného prospektu na 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.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy). Súhlas Emitenta s následnou verejnou ponukou Dlhopisov v rámci sekundárneho trhu je časovo obmedzený na dobu do uplynutia 12 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia NBS o schválení Základného prospektu.

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

### **OZNAM INVESTOROM:**

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



Osobitne, pokiaľ ide o sekundárnu ponuku Dlhopisov Hlavným manažérom, minimálna menovitá hodnota Dlhopisov, ktoré bude jednotlivý investor oprávnený kúpiť, bude obmedzená na [**Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky**]. 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.

[**Informácia o poplatkoch účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke** – [Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím Základného 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 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na [www.jtbanka.sk](http://www.jtbanka.sk), v časti Užitočné informácie, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021.] alebo [**Opis poplatkov účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke**]].

### **MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja**

#### ***Cieľový trh oprávnené protistrany, profesionálni klienti a neprofesionálni klienti***

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

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

### **7.3 Dodatočné informácie**

#### **(a) Poradcovia v súvislosti s vydaním cenných papierov**

Emitent poveril spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, ako aranžéra, na základe príkaznej zmluvy o obstaraní emisií Dlhopisov v rámci dlhopisového programu činnosťou spojenou s prípravou a zabezpečením vydania Dlhopisov, pričom Aranžér vykonáva tieto činnosti v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 písm. f) Zákona o cenných papieroch.

Emitent ďalej na základe zmluvy o umiestnení Dlhopisov poveril spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, pôsobiacej v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, ako Hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov Emisie. Emitent tiež poveril spoločnosť J&T BANKA, a.s. konajúcu prostredníctvom svojej pobočky v Slovenskej republike činnosťami Administrátora, Agentu pre výpočty a Kótačného agenta v súvislosti s prijatím Dlhopisov Emisie na regulovaný voľný trh BCPB.

Aranžér využil služby Allen & Overy Bratislava, s.r.o., so sídlom Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 35 857 897, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 28828/B, ako transakčného právneho poradcu.

### [Informácia o ďalších poradcoch]

#### (b) **Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii**

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 alebo jeho spriaznené spoločnosti môžu Emitentovi v rámci svojich bežných činností poskytovať rôzne bankové služby. Prostriedky získané z Emisie Dlhopisov môžu byť použité na splatenie existujúcich úverových záväzkov Emitenta alebo člena Skupiny voči Hlavnému manažérovi alebo jeho spriaznenej spoločnosti, 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 alebo jeho spriaznené spoločnosti poskytli niektorým členom Skupiny Emitenta.

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.

### [Opis iných záujmov]

#### (c) **Dôvod ponuky a použitie výnosov z Emisie**

Emitent odhaduje, že odmeny, náklady a výdavky súvisiace s Emisiou, ktoré sa týkajú najmä vypracovania Základného prospektu a Konečných podmienok a súvisiacich služieb, nákladov spojených so schvaľovacím procesom v NBS, pridelenia ISIN, vydania Dlhopisov, prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB, právnych služieb a iných odborných činností (ďalej len **Náklady**) budú spolu okolo [**Odhadované náklady Emisie**].

Účelom použitia čistého výnosu z Emisie vo výške [**Odhadovaný čistý výnos z Emisie**], po zaplatení všetkých odmien, nákladov a výdavkov je poskytovanie peňažných prostriedkov spoločnostiam v Skupine prostredníctvom pôžičiek/úverov.

Emitent ku dňu vyhotovenia Základného prospektu predpokladá, že takto čisté výnosy z každej Emisie (až do výšky celkového výnosu zo všetkých emisií Dlhopisov) budú využité najmä na nasledujúci účel:

- (i) zo strany Trenesma Development na refinancovanie úveru poskytnutého spoločnosti Trenesma Development na akvizíciu spoločnosti Eurovea 2, realizujúcej časť projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo
- (ii) zo strany Eurovea 2 na financovanie výstavby obchodnej a kancelárskej časti projektu Eurovea II - Retail & Office; a/alebo
- (iii) zo strany spoločnosti Sklad 7 na akvizíciu budovy s označením „Sklad 7“ a pozemku na ktorom táto budova stojí od spoločnosti Eurovea 2 (pričom táto budova nie súčasťou projektu Eurovea II - Retail & Office a ani po jej nadobudnutí zo strany spoločnosti Sklad 7 nebude súčasťou tohto projektu).

Uvedený účel použitia prostriedkov je zároveň dôvodom ponuky každej Emisie Dlhopisov.

### (d) **Prijatie na obchodovanie**

Emitent požiada najneskôr po upísaní celkovej Menovitej hodnoty dlhopisov Emisie alebo po uplynutí lehoty na upísovanie Dlhopisov Emisie (v prípade, ak celková Menovitá hodnota dlhopisov Emisie nebude upísaná do konca stanovenej lehoty na upísovanie) BCPB o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Emitent nemôže zaručiť, že BCPB žiadosť o prijatie na obchodovanie prijme. Obchodovanie s Dlhopismi Emisie bude začaté až po ich prijatí na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB.

Okrem žiadosti o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB Emitent nepožiadala, ani nemieni požiadať, o prijatie Dlhopisov Emisie na obchodovanie na niektorom domácom či zahraničnom regulovanom trhu alebo burze.

Ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu sú v súlade so sadzobníkom burzových poplatkov BCPB náklady Emitenta spojené s prijatím Dlhopisov Emisie na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB odhadované na 4 200 EUR (3 500 EUR tvorí jednorazový poplatok a 700 EUR tvorí ročný poplatok za prijatie na regulovanom voľnom trhu BCPB).

Ak sa investor rozhodne pre nadobudnutie Dlhopisov na regulovanom voľnom trhu BCPB, budú investorovi účtované náklady spojené s jeho realizáciou.

Okrem dlhopisov vydaných na základe Programu, Emitent nevydal žiadne dlhové cenné papiere, ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Emitent uvádza, že medzi už vydané Dlhopisy na základe Programu patria nasledovné Emisie, ktoré sú prijaté na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB:

- (a) Dlhopis EUROVEA II 2025, v objeme 30 000 000 EUR splatné v roku 2025, ISIN: SK4000016903; a
- (b) Dlhopis EUROVEA III 2026, v objeme 20 000 000 EUR, splatné v roku 2026, ISIN: SK4000018487.

### (e) **Sprostredkovatelia v sekundárnom obchodovaní poskytujúci likviditu**

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. Hlavný manažér môže túto stabilizáciu kedykoľvek ukončiť.

## 8. FORMULÁR KONEČNÝCH PODMIENOK

Nižšie je uvedený formulár Konečných podmienok, ktoré budú vyhotovené pre každú Emisiu Dlhopisov, ktorá bude vydaná na základe Základného prospektu v rámci Programu, s doplnením konkrétnych údajov týkajúcich sa predmetnej Emisie Dlhopisov. Konečné podmienky budú vypracované a zverejnené pre každú jednotlivú Emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Programu pred začiatkom vydávania Dlhopisov.

Týmto symbolom „[●]“ sú označené tie časti Konečných podmienok, ktoré budú doplnené. Ak je pri danej informačnej položke uvedené „(výber alternatívy zo Spoločných podmienok)“ znamená to, že daný údaj je uvedený v Spoločných podmienkach pri príslušnej informačnej položke vo viacerých variantoch a v Konečných podmienkach bude uvedený iba taký variant alebo varianty ako je relevantné pre danú Emisiu.

Informácie o prípadnom Dodatku k Základnému prospektu, ktoré sú nižšie uvedené v hranatých zátvorkách, budú v príslušných Konečných podmienkach uvedené len ak bude vyhotovený príslušný Dodatok k Základnému prospektu.

*[formulár Konečných podmienok je uvedený na nasledujúcej strane]*



## KONEČNÉ PODMIENKY

[Dátum]

**Eurovea 2 financing, s.r.o.**

Celkový objem Emisie: [●]

Názov Dlhopisov: [●]

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 6. septembra 2021

ISIN: [●]

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uviesť 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**), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len **Základný prospekt**) pre program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 85 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť Eurovea 2 financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 02, Slovenská republika, IČO: 52 769 071, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/B, LEI: 097900CACE0000227062 (ďalej len **Emitent**) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2. Základného prospektu „*Rizikové faktory*“.

Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta: [www.euroveacity.sk/dlhopisy](http://www.euroveacity.sk/dlhopisy). Informácie o Emitentovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a jeho prípadných dodatkov. Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam.

Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●]. [Dodatok k Základnému prospektu č. [●] schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●].]

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku.

### **MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja**

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

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

**ČASŤ A: DOPLNENIA EMISNÝCH PODMIENOK DLHOPISOV**

Táto časť Konečných podmienok spolu so Spoločnými podmienkami tvorí emisné podmienky príslušnej Emisie.

**7.1 Údaje o cenných papieroch****2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota a emisný kurz**

Názov:	[●]
Celkový objem Emisie:	[●]
Menovitá hodnota:	[●]
Celkový počet Dlhopisov:	[●]
ISIN:	[●]
FISN:	[●] / [nepoužije sa]
Uvažovaný ročný výnos do splatnosti:	[●]
Percentuálna hodnota emisného kurzu:	[●]

**3. Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov**

Dátum Emisie:	[●]
---------------	-----

**12. Splatnosť Dlhopisov a ich odkúpenie**

Dátum konečnej splatnosti:	[●]
Špecifikácia obdobia / období a Pre každé obdobie - špecifikácia mimoriadneho úrokového výnosu	[●] / [●]

**ČASŤ B: DOPLNENIA PODMIENOK PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE****7.2 Podmienky ponuky**

<b>Podmienky primárnej verejnej ponuky</b>	
Dátum začiatku ponuky:	[●]
Dátum ukončenia ponuky:	[●]
Minimálna výška objednávky:	[●]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom:	<p><i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i></p> <p>[V súvislosti s primárnym predajom (upísaním) Dlhopisov formou verejnej ponuky na základe súhlasu Emitenta udelenému Hlavnému manažérovi ako finančnému sprostredkovateľovi s použitím Základného 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</p>

	ako držiteľský účet, poplatok je vo výške 1,00 %, minimálne 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a> , v časti Užitočné informácie, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021. Odhadovaná odmena (provízia) Hlavného manažéra za umiestnenie Dlhopisov predstavuje približne 1,9 % celkového objemu Emisie.] <i>alebo</i> [Opis poplatkov účtovaných investorom]
<b>Sekundárna ponuka Dlhopisov</b>	
Minimálna menovitá hodnota sekundárnej objednávky:	[●]
Informácia o poplatkoch účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke:	<p><i>Výber alternatívy zo Spoločných podmienok:</i></p> <p>[Pri následnom predaji Dlhopisov na sekundárnom trhu formou verejnej ponuky na základe súhlasu udelenému vybraným finančným sprostredkovateľom s použitím Základného 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 400 EUR. Aktuálny sadzobník Hlavného manažéra je uverejnený na <a href="http://www.jtbanka.sk">www.jtbanka.sk</a>, v časti Užitočné informácie, pod odkazom Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 7.7.2021 a Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 7.7.2021.] <i>alebo</i> [Opis poplatkov účtovaných investorom pri sekundárnej ponuke]</p>

**8.3 Dodatočné informácie**

Informácia o ďalších poradcoch:	[●]
Opis iných záujmov:	[●]
Odhadované náklady Emisie:	[●]
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	[●]

V Bratislave, dňa [●].

---

Eurovea 2 financing, s.r.o.

[meno a priezvisko]

[konateľ]

## 9. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

- (1) **Aranžér.** Emitent poveril spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika ako aranžéra, na základe príkaznej zmluvy o obstaraní emisií Dlhopisov v rámci dlhopisového programu 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.
- (2) **Hlavný manažér.** Emitent na základe zmluvy o umiestnení Dlhopisov, ktorá bude uzatvorená vo vzťahu ku každej jednotlivej Emisii Dlhopisov, poverí spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika, pôsobiacej v Slovenskej republike prostredníctvom svojej pobočky J&T BANKA, a.s. pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, ako hlavného manažéra ponuky Dlhopisov činnosťou spojenou so zabezpečením umiestnenia Dlhopisov vydaných v rámci každej Emisie. 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 každej Emisie na regulovaný voľný trh BCPB.
- (3) **Jazyk Základného prospektu.** Základný prospekt bol vyhotovený a schválený NBS v slovenskom jazyku. Pokiaľ bude Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v slovenskom jazyku a znením Základného prospektu v inom jazyku rozhodujúce znenie Základného prospektu v slovenskom jazyku.
- (4) **Kvalifikovaný investor.** Pojem „kvalifikovaný investor“ v akomkoľvek gramatickom tvare má v Základnom prospekte význam, aký mu prisudzuje článok 2 písm. e) Nariadenia o prospekte, na účely ponuky v Slovenskej republike a inom členskom štáte Európskej únie.
- (5) **SAS.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z jeho účtovných závierok zostavených podľa Slovenských účtovných štandardov.
- (6) **Súhlasy.** Pred vydaním Dlhopisov získa Emitent všetky potrebné súhlasy, rozhodnutia a schválenia v zmysle právnych predpisov Slovenskej republiky a tiež v zmysle interných predpisov Emitenta.
- (7) **Štatutárni audítori Emitenta.** Audítorm Emitenta je spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 31 348 238, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 4864/B, zapísaná v zozname Slovenskej komory audítorov pod č. 96.
- (8) **Údaje overené audítorom.** Okrem údajov pochádzajúcich z auditovaných individuálnych účtovných závierok Emitenta sa v Základnom prospekte nenachádzajú informácie, ktoré by boli podrobené auditu. Žiadny audítor neoveril Základný prospekt ako celok.
- (9) **Informácie od tretích strán a správy expertov alebo znalcov.** V článkoch 2.1, 2.2, 4.3 a 4.5 Základného prospektu boli použité makroekonomické údaje a údaje o trhu s nehnuteľnosťami zo zdrojov:
  - (a) článok webového portálu Index SME, dostupný na <https://index.sme.sk/>;
  - (b) štatistika Štatistického úradu Slovenskej republiky, dostupná na <https://slovak.statistics.sk/>;
  - (c) ekonomický a menový vývoj, dostupný na [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk);
  - (d) report JLL Slovakia office, Bratislava City Report 1Q 2021, dostupný na <https://www.jll.sk/>;
  - (e) report Cushman & Wakefield, Marketbeat Bratislava Office Q2 2021, dostupný na <https://www.cushmanwakefield.com/en/slovakia>; a



- (f) makroekonomická prognóza na roky 2021 – 2024 Inštitútu finančnej politiky, dostupná na <https://www.mfsr.sk>.

Emitent potvrdzuje, že informácie pochádzajúce od tretích strán boli presne reprodukované a podľa vedomia Emitenta neboli vynechané žiadne skutočnosti, kvôli ktorým by reprodukované informácie boli nepresné či zavádzajúce. Emitent nezaručuje presnosť a správnosť takto reprodukováných informácií. V Základnom prospekte neboli použité informácie pochádzajúce zo správ expertov alebo znalcov.

- (10) **Úverové a indikatívne ratingy.** Emitentovi ani Dlhopisom nebol pridelený rating spoločnosťou registrovanou podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 zo 16. septembra 2009 o ratingových agentúrach. Samostatné finančné hodnotenie Dlhopisov nebolo vykonané. Dlhopisy nemajú samostatný rating, ani sa neočakáva, že Dlhopisom jednotlivých Emisií bude rating pridelený.
- (11) **Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi.** *Text tohto odseku je len zhrnutím určitých ustanovení slovenského práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov z Dlhopisov 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 Základný prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene (i s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tomto odseku sú poskytnuté len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z právnych predpisov. Investori by sa nemali spoliehať na tieto informácie a odporúča sa im, aby posúdili so svojimi právnymi poradcami otázku vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi. Akékoľvek zmluvné aj mimozmluvné práva a záväzky vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky a akékoľvek spory vyplývajúce z Dlhopisov budú rozhodované príslušným súdom Slovenskej republiky.*

Na účely vymáhania súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi súvisiacich so zakúpením alebo držaním Dlhopisov sú príslušné súdy Slovenskej republiky. Všetky práva a povinnosti Emitenta voči Majiteľom sa riadia slovenským právom. Kvôli tomu je len obmedzená možnosť domáhať sa práv voči Emitentovi v konaní pred zahraničnými súdmi či 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 na 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 ZoMPS nemožno rozhodnutia justičných orgánov cudzích štátov vo veciach uvedených v § 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 verejnemu poriadku.

## 10. UPOZORNENIA A OBMEDZENIA

- (1) **Samostatné posúdenie investormi.** Potenciálny investor do Dlhopisov ktorejkoľvek Emisie si musí sám podľa svojich pomerov určiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:
- (a) mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, posúdenie výhod a rizík investície do Dlhopisov a zhodnotenie informácií obsiahnutých v tomto Základnom prospekte a jeho prípadných dodatkoch (nech už sú tieto informácie uvedené vo vyššie uvedených dokumentoch priamo alebo odkazom);
  - (b) mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie investícií do Dlhopisov a mať k nim prístup a byť schopný posúdiť vplyv investícií do Dlhopisov na svoju finančnú situáciu a/alebo na svoje celkové investičné portfólio, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie;
  - (c) mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká spojené s investíciami do Dlhopisov vrátane možného kolísania hodnoty Dlhopisov;
  - (d) úplne rozumieť podmienkam príslušnej Emisie Dlhopisov (ktoré budú tvorené Spoločnými podmienkami v spojení s príslušnými Konečnými podmienkami danej Emisie), údajom uvedeným v tomto Základnom prospekte a byť oboznámený so správaním, či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu; a
  - (e) byť schopný vyhodnotiť (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.
- (2) **Dôležité upozornenia ohľadom spoľahlivosti a aktuálnosti údajov.** Žiadna osoba nie je v súvislosti s Programom, Emitentom, príslušnou Emisiou, ponukou alebo predajom Dlhopisov oprávnená poskytnúť akékoľvek informácie alebo urobiť akékoľvek vyjadrenie, ktoré nie je obsiahnuté v tomto Základnom prospekte alebo v inom verejne dostupnom dokumente.

Poskytnutie Základného prospektu alebo akýchkoľvek Konečných podmienok, ani ponúkание, predaj alebo doručenie akéhokoľvek Dlhopisu za žiadnych okolností neznamená ani neposkytuje záruku, že informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte sú pravdivé a presné po dátume Základného prospektu (resp. dátume jeho aktualizácie) alebo že nedošlo k žiadnej nepriaznivej zmene alebo akejkoľvek udalosti, ktorá by mohla zapríčiniť akúkoľvek nepriaznivú zmenu vo vyhlídkach alebo finančnej alebo obchodnej pozícii Emitenta od dátumu vyhotovenia Základného prospektu (resp. dátumu jeho aktualizácie), alebo že akékoľvek iné informácie poskytnuté v súvislosti s Programom sú pravdivé a presné kedykoľvek po dátume, kedy boli poskytnuté.

Informácie uvedené v článku 11. „Zdanenie“, *odvody a devízová regulácia v Slovenskej republike* a článku 9. „Všeobecné informácie“ Základného prospektu – bod „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu legislatívy k dátumu vyhotovenia Základného prospektu. Potenciálni investori do Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvedených v týchto častiach Základného prospektu a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným investorom do Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä ohľadom devízovej regulácie a daňových predpisov Slovenskej republiky, krajiny, ktorej sú rezidentmi a prípadne iných relevantných štátov, ako aj ohľadom každej relevantnej medzinárodnej dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

- (3) **Výhladové vyhlásenia.** Niektoré výroky v tomto Základnom prospekte sa môžu považovať za „výhladové vyhlásenia“. Výhladové vyhlásenia zahŕňajú výroky ohľadom plánov, cieľov, zámerov,

stratégií a budúcej činnosti a výkonnosti Emitenta alebo Skupiny a predpokladov, z ktorých tieto výhľadové vyhlásenia vychádzajú. Emitent na identifikáciu výhľadových vyhlásení používa slová „odhaduje“, „očakáva“, „je presvedčený“, „zamýšľa“, „plánuje“, „môže“, „očakáva sa“, „môže“, „bude“, „bude pokračovať“, „mal by“, „bol by“, „snaží sa“, „približne“, „odhaduje“ a ďalšie podobné výrazy. Výhľadové vyhlásenia sú založené na predpokladoch Emitenta a zahŕňajú známe aj neznáme riziká, neistoty a ďalšie dôležité faktory, ktoré by mohli spôsobiť, že skutočná budúca situácia sa bude podstatne líšiť od situácie vyjadrenej alebo implikovanej týmito oznámeniami. Podnikanie Emitenta, ako aj Skupiny je vystavené mnohým rizikám a neistotám, ktoré by mohli spôsobiť nepresnosť výhľadového oznámenia. Výhľadové vyhlásenia sú platné iba ku dňu vypracovania tohto Základného prospektu. Pokiaľ si to teda nevyžaduje Nariadenie o prospekte a ďalšie platné nariadenia, Emitent nie je povinný a nemá v úmysle aktualizovať alebo revidovať akékoľvek výhľadové vyhlásenia uvedené v tomto Základnom prospekte, či už v dôsledku nových informácií, budúcich udalostí alebo inak. V dôsledku týchto rizík, neistôt a predpokladov by sa investori nemali neprímerane spoliehať na tieto výhľadové vyhlásenia.

- (4) **Obmedzenia týkajúce sa šírenia Základného prospektu a ponuky Dlhopisov.** Rozširovanie Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené právnymi predpismi. Základný prospekt bol schválený NBS iba na účely verejnej ponuky príslušných Emisií Dlhopisov v Slovenskej republike a prijatia Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom voľnom trhu BCPB. Dlhopisy nie sú a nebudú registrované, povolené ani schválené akýmkoľvek správnym či iným orgánom iného štátu. Ponuka Dlhopisov v ktoromkoľvek inom štáte je preto možná iba v rozsahu, v akom sa pre takú ponuku nepožaduje schválenie alebo notifikácia Základného 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 Základný prospekt do rúk, sú povinné oboznámiť sa so všetkými vyššie uvedenými obmedzeniami, ktoré sa na tieto osoby môžu vzťahovať, a takéto obmedzenia dodržiavať. Základný 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 (i) 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, (ii) 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 (iii) predtým, ako by Dlhopisy mala ďalej ponúknuť alebo ďalej predat', táto osoba bude kupujúcich informovať o tom, že ďalšie ponuky alebo predaj Dlhopisov môžu podliehať v rôznych štátoch zákonným obmedzeniam, ktoré je nutné dodržiavať.

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

- (5) **Osobitné obmedzenia týkajúce sa MiFID II.** Konečné podmienky budú obsahovať základné údaje o analýze cieľového trhu pre Dlhopisy danej Emisie a vhodnosť kanálov na distribúciu Dlhopisov danej Emisie. Akákoľvek osoba, ktorá následne predáva alebo odporúča Dlhopisy (ďalej len **Distribútor**) by

mala vziať do úvahy túto analýzu cieľového trhu. Každý Distribútor, ktorý podlieha pravidlám smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/65/EÚ z 15. mája 2014 o trhoch s finančnými nástrojmi, ktorou sa mení smernica 2002/92/ES a smernica 2011/61/EÚ 2014/65/EÚ, vrátane všetkých jej vykonávacích predpisov a implementácií do príslušného národného práva (ďalej len **MiFID II**) je však zodpovedný za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov.

- (6) **Schválenie Základného prospektu.** Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky informácie v Základnom prospekte sú uvedené k dátumu jeho vyhotovenia. Základný prospekt môže byť aktualizovaný v zmysle článku 23 Nariadenia o prospekte formou dodatku k Základnému prospektu. V zmysle príslušných právnych predpisov podlieha dodatok k Základnému prospektu schváleniu NBS a následnému zverejneniu, rovnako ako samotný Základný prospekt.

**NBS schválila Základný 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 Základného prospektu. Základný prospekt neobsahuje všetky riziká spojené s investovaním do Dlhopisov, aj keď sa Emitent nazdáva, že uviedol všetky významné riziká týkajúce sa investovania do Dlhopisov. Potenciálni investori by mali samostatne posúdiť vhodnosť investovania do Dlhopisov.**

- (7) **Úplnosť Základného prospektu.** Základný prospekt musí byť čítaný spolu so všetkými Dodatkami k Základnému prospektu a dokumentmi a údajmi, ktoré sú do Základného prospektu začlenené prostredníctvom odkazov (pozri článok 5. Základného prospektu „*Dokumenty zahrnuté prostredníctvom odkazu*“). Úplnú informáciu o Emitentovi a Dlhopisoch je možné získať len kombináciou Základného prospektu (vrátane Dodatkov k Základnému prospektu a dokumentov a údajov zaradených prostredníctvom odkazov) a príslušných Konečných podmienok a príslušných Súhrnov emisií (ak budú vyhotovené).
- (8) **Zaokrúhľovanie.** Niektoré hodnoty uvedené v Základnom 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.
- (9) **Žiadne investičné odporúčanie.** Základný prospekt ani žiadne Konečné podmienky nemajú byť považované za odporúčanie Emitenta alebo Hlavného manažera alebo ktoréhokoľvek z nich, aby akýkoľvek príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok upísal alebo kúpil akékoľvek Dlhopisy. Každý príjemca Základného prospektu alebo Konečných podmienok by mal vykonať vlastné preskúmanie a posúdenie podmienok (finančných alebo iných) Emitenta a účelu použitia prostriedkov získaných z Dlhopisov potrebných na uskutočnenie investičného rozhodnutia ohľadom Dlhopisov.

## 11. ZDANENIE, ODVODY A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

### 11.1 Zdanenie a odvody 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 Základný prospekt vyhotovený a môže podliehať následnej zmene aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami. Investorom, ktorí majú záujem o kúpu Dlhopisov, sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových, odvodových a devízovo-právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov a predpisov v oblasti sociálneho a zdravotného poistenia platných v Slovenskej republike a v štátoch, v ktorých sú rezidentmi, ako i v štátoch, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.*

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

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 príjmov z výnosov*

Podľa príslušných ustanovení Zákona o dani z príjmov:

- (a) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému nerezidentovi nepodliehajú dani z príjmu v Slovenskej republike;
- (b) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi, ktorý je právnickou osobou, nepodliehajú dani vyberanej zrážkou, ale budú súčasťou základu dane z príjmov a budú podliehať sadzbe vo výške 21 %;
- (c) výnosy z Dlhopisov plynúce daňovému rezidentovi Slovenskej republiky, ktorý je fyzickou osobou, sa budú zahŕňať do daňového priznania a budú podliehať sadzbe vo výške 19 % v prípade bezkupónových dlhopisov (dlhopisov bez úrokového výnosu).

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

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

### *Daň z príjmov 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, nepodliehajú odvodom zo zdravotného poistenia, pokiaľ ide o príjmy oslobodené od dane alebo daň bola vybratá zrážkou.

## **11.2 Devízová regulácia v Slovenskej republike**

Vydávanie a nadobúdanie Dlhopisov nie je v Slovenskej republike predmetom devízovej regulácie. Cudzozemskí Majitelia 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.

## 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 v súvislosti s Dlhopismi.

**Aranžér** znamená spoločnosť J&T IB and Capital Markets, a.s., so sídlom Sokolovská 700/113a, Praha 8, 180 00, Česká republika, IČO: 24766259, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel B, vložka 16661.

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

**Blízka osoba** má význam uvedený v článku 9.6 Spoločných podmienok.

**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.

**Čiastka odkúpenia** má význam uvedený v odseku 12.4(c) Spoločných podmienok.

**Delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2015/61** znamená Delegované nariadenie Komisie (EÚ) 2015/61 z 10. októbra 2014, ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013, pokiaľ ide o požiadavku na krytie likvidity pre úverové inštitúcie.

**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 odseku 12.1(a) Spoločných podmienok.

**Deň odkúpenia Dlhopisov z rozhodnutia Majiteľa** má význam uvedený v odseku 12.4(a) Spoločných podmienok.

**Deň predčasnej splatnosti** má význam uvedený v odseku 14.4(a) Spoločných podmienok.

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

**Deň vydania dlhopisov** (alebo Dátum emisie) má význam uvedený v článku 3.3 Spoločných podmienok.

**Deň výplaty** má význam uvedený v odseku 13.2(a) Spoločných podmienok.

**Diskontovaná hodnota** má význam uvedený v odseku 12.3(a) Spoločných podmienok.

**Distribúcia** má význam uvedený v článku 9.3 Spoločných podmienok.

**Dlhopisy** alebo **Emisia** má význam uvedený na prvej strane tohto Základného prospektu pokiaľ z textu nevyplýva inak.

**Emisný kurz** má význam uvedený v článku 2.7 Spoločných podmienok.

**Emitent** znamená spoločnosť Eurovea 2 financing, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 52 769 071, LEI: 097900CACE0000227062 zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 141685/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.

**Hlasujúci majitelia** má význam uvedený v odseku 19.5(c) Spoločných podmienok.

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

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

**Inštrukcia** má význam uvedený v odseku 13.4(b) Spoločných podmienok.

**J&T BANKA** znamená spoločnosť J&T BANKA, a.s., so sídlom, Sokolovská 700/113a, 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 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, Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, oddiel: B, vložka č.: 16661.

**Kódex** má význam uvedený v odseku 4.7(c) Základného prospektu.

**Konečné podmienky** znamená dokument označený ako „Konečné podmienky“, ktorý vypracuje a zverejní Emitent pre jednotlivé Emisie v súlade s článkom 8 Základného prospektu.

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

**Konvencia BCK Standard 30E/360** má význam uvedený v článku 2.8 Spoločných podmienok.

**Kotačný agent** má význam uvedený v článku 17.1 Spoločných podmienok.

**Majiteľ** (pričom tento pojem zahŕňa aj **Majiteľov**) 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 2.3 Spoločných 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** znamená Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES.

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

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

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

**Obdobné konanie** má význam uvedený v odseku 14.1(d) tohto Základného prospektu.

**Oprávnený príjemca** má význam uvedený v odseku 13.2(a) Spoločných podmienok.

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

**Oznámenie o zmene kontroly** má význam uvedený v odseku 12.4(a) Spoločných podmienok.



**Podmienky** má význam uvedený v článku 7.1 Základného prospektu.

**Pracovný deň** má význam uvedený v odseku 13.2(c) Spoločných podmienok.

**Predseda Schôdze** má význam uvedený v odseku 19.5(b) Spoločných podmienok.

**Prípád neplnenia záväzkov** má význam uvedený v článku 14.1 Spoločných 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, ktorý pre túto osobu vedie CDCP.

**Rozhodný deň** má význam uvedený v odseku 13.3(b) Spoločných podmienok.

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

**Spoločné podmienky** znamená spoločné podmienky uvedené v článku 7 Základného prospektu.

**Schôdza** má význam uvedený v odseku 19.1(a) Spoločných podmienok.

**Skupina** má význam uvedený v článku 9 Spoločných podmienok.

**SR** znamená Slovenská republika.

**Trenesma Development** znamená spoločnosť TRENESMA DEVELOPMENT LIMITED, založená a existujúca podľa práva Cyperskej republiky, so sídlom Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, Floor 2, Flat/Office 23, Nikózia 1061, Cyperská republika, zapísaná v registri vedenom Ministerstvom energetiky, obchodu, priemyslu a cestovného ruchu, oddelenie zápisov spoločností a oficiálneho zapisovateľa a správcu Nikózia, registračné číslo spoločnosti: HE 398212.

**Určená prevádzkareň** má význam uvedený v článku 16.1 Spoločných podmienok.

**Vnútroskupinová úverová zmluva** má význam uvedený v odseku 9.1(b) Spoločných podmienok.

**Vylúčené osoby** má význam uvedený v odseku 19.4(b) Spoločných podmienok.

**Základný prospekt** znamená tento základný prospekt zo dňa 6. septembra 2021.

**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 odseku 14.1(c) Spoločných podmienok.

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

**Žiadosť** má význam uvedený v odseku 19.6(a) Spoločných podmienok.

**Žiadosť o zvolanie Schôdze** má význam uvedený v článku 14.2 Spoločných podmienok.

## **EMITENT**

**Eurovea 2 financing, s.r.o.**  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

## **HLAVNÝ MANAŽÉR A ADMINISTRÁTOR**

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

## **ARANŽÉR**

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

## **TRANSAKČNÝ PRÁVNÝ PORADCA**

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

## **AUDÍTOR EMITENTA**

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